

Niina Onkamo

KIINTEISTÖOMISTUKSEN YHTIÖMUODON VALINTA

KIINTEISTÖOMISTUKSEN YHTIÖMUODON VALINTA

Niina Onkamo
Opinnäytetyö
Kevät 2014
Liiketalouden koulutusohjelma
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

Tekijä: Niina Onkamo

Opinnäytetyön nimi: Kiinteistöomistuksen yhtiömuodon valinta

Työn ohjaaja: Juhani Kurula

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2014

Sivumäärä: 41 + 8 liitesivua

Tämä opinnäytetyö käsittelee yhtiömuodon valintaa kiinteistöomistamisen ja kiinteistön vuokraamisen kannalta. Toimeksiantajana oli Kempeleessä toimiva kiinteistöyhtiö, jonka omistajat olivat jo pidemmän aikaa pohtineet vaihtoehtoa verotusyhtymälle. Työn tarkoituksena oli selvittää yhtiömuodon muutoksen kannattavuus verotuksessa voitonjaon kannalta. Työssä tarkasteltiin kahta yhtiömuotoa, kiinteistöyhtiötä ja tavallista kiinteistöosakeyhtiötä.

Opinnäytetyö toteutettiin tapaustutkimuksena, jossa tutkittiin yksittäistä, rajattua kokonaisuutta. Tutkimuksessa selvitettiin siis yhtiömuodon muutoksen kannattavuus case-tapauksessa. Opinnäytetyössä käytetty aineisto on alan kirjallisuudesta, lainsäädännöstä ja Internet-lähteistä sekä kiinteistöyhtiön tiliote verolaskelmien tekemiseen.

Työn teoriaosassa käydään läpi kiinteistöyhtiön ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön hallintoa, verotusta ja voitonjakoa. Yhtiömuodon muutoksen kannattavuutta tarkastellaan tehtyjen verolaskelmien ja muiden muutosten kannalta. Laskelmat on tehty vuoden 2014 alussa tulneiden veroprosenttien mukaan.

Laskelmien perusteella voidaan todeta, että kiinteistöosakeyhtiö olisi vain hieman kannattavampaa voitonjaon näkökulmasta katsottuna kuin kiinteistöyhtiö. Johtopäätöksenä tutkimuksessa todetaan kuitenkin, ettei etu ole kovin suuri, että yhtiömuodon muutos olisi lopulta kannattava. Yhtiömuodon muutoksesta aiheutuu myös kuluja, esimerkiksi varainsiirtovero. Tämän lisäksi kiinteistöosakeyhtiö on hallinnoltaan raskaampi kuin kiinteistöyhtiö.

Asiasanat: kiinteistöyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö, yhtiömuodon muutos, verotus

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Economics

Author: Niina Onkamo

Title of thesis: Change of the form of the enterprise for real estate ownership

Supervisor: Juhani Kurula

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2014

Number of pages: 41 + 8 pages of appendices

This thesis deals with the choice of company form for real estate ownership and renting of real estate. The client for this study was the real property consortium, which is located in Kempele. The owners have considered the options for the tax consortium for a long time. The aim of the thesis was to find out it is worth to change the company form. The change is viewed from taxation and profit distribution. Two company forms, real property consortium and usual real estate company, were examined at this study.

The thesis is a case study, which examined a single, limited whole. The study examined the profitability of the company form's change in this case. The thesis material is gathered from literature, legislation, Internet sources and also the real property consortium's account statement for to do tax calculations.

The theoretical part deals with the administration, taxation and profit sharing in a real property consortium and a usual real estate company. Profitability of the change can be estimated with tax calculations and other changes, which are results from changing the company form. The calculations have been made for the 2014 tax rates.

Based on these tax calculations it can be said that the real estate company would be only slightly more profitable distribution of profits as a real property consortium. In conclusion, the study states, however, that the advantage is not that big to change the company form. The change would necessarily even be profitable. The change of company form also causes costs such as transfer tax. In addition, the real estate company's administration is heavier than the real estate consortium's.

Keywords: real estate consortium, real estate company, change of company form, taxation

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	KIINTEISTÖYHTYMÄ YHTYMÄMUOTONA JA SEN VEROTUS.....	9
2.1	Määritelmä.....	9
2.2	Verotus	9
2.3	Veroilmoitus.....	12
3	KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ YHTIÖMUOTONA JA SEN VEROTUS.....	16
3.1	Kiinteistöyhtiöistä yleisesti	16
3.2	Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.....	17
3.2.1	Perustaminen.....	18
3.2.2	Yhtiökokous	19
3.2.3	Varojenjakso.....	19
3.3	Verotus	20
3.4	Osakkaan verotus	21
3.5	Veroilmoitus.....	23
3.6	Arvonlisäverotus.....	24
4	YHTIÖMUODON MUUTOKSEN SUUNNITTELU TOIMEKSIANTAJALLA	28
4.1	Toimeksiantajan esittely	28
4.2	Kiinteistöyhtymän verolaskelmat.....	28
4.2	Kiinteistöosakeyhtiön verolaskelmat.....	29
4.3	Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen	33
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	35
6	POHDINTA.....	37
	LÄHTEET.....	39
	LIITTEET	42

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistöomistuksen yhtiömuodon valinta. Toimeksiantaja opinnäytetyössä on Oulun seudulla toimiva kiinteistöyhtymä, jonka osakkaina on kaksi henkilöä. He omistavat tontin lisäksi yhdessä myös tontilla olevat kiinteistöt, joita vuokrataan. Vuokratuloista toimeksiantajaa on nyt verotettu kiinteistöyhtymänä, jossa vuokratulot verotetaan osakkaan pääomatulona. Omistajat ovat pohtineet yritysmuodon muutosta pidemmän aikaa, mutta heillä itsellään ei kuitenkaan ole tarvittavia resursseja tutkia muita mahdollisia yritysmuotoja sekä niiden mukanaan tuomia muutoksia.

Työn tarkoituksena on selvittää yhtiömuodon muutoksen kannattavuus verotuksellisesta näkökulmasta. Opinnäytetyö on rajattu käsittelemään kiinteistöyhtymää ja kiinteistöosakeyhtiötä. Työssä tarkastellaan siis kahta yhtiömuotoa ja näiden verotusta sekä selvitetään, kumpi yhtiömuoto olisi osakkaalle edullisempaa verotuksessa voitonjaon kannalta. Tämän lisäksi käsitellään myös muita muutoksia, joita aiheutuu yhtiömuodon muutoksesta sekä arvonlisäverovelvollisuutta. Työn tavoitteena on vastata kysymykseen, onko kiinteistöyhtymällä kannattavampaa vaihtaa yritysmuotoa kiinteistöosakeyhtiöksi.

Opinnäytetyö on toimeksiantajalle ajankohtainen, sillä osakkaat ovat pidemmän aikaa pohtineet vaihtoehtoa verotusyhtymälle. Opinnäytetyön kautta toimeksiantaja saa selvityksen yhtiömuodon muutoksesta aiheutuvista muutoksista. Työ auttaa toimeksiantajaa päättämään yhtiömuodon vaihtamisesta. Työ on ajankohtainen myös sen perusteella, että vuoden 2014 alussa yhteisöveroprosentti ja pääomatulon progressioraja muuttuivat. Myös osinkoverotukseen tuli muutoksia vuoden 2014 alussa. Työn kautta myös muut kuin toimeksiantaja voivat saada tarvittavaa tietoa kiinteistöomistuksen verotusmuodoista.

Opinnäytetyön toteutan case- eli tapaustutkimuksena. Case-tutkimuksessa tutkitaan yksittäistä, rajattua kokonaisuutta. Tutkimuksessa selvitetään yhtiömuodon muutoksen kannattavuus case-tapauksessa. Opinnäytetyön tietoperusta on alan kirjallisuudesta, lainsäädännöstä ja Internet-lähteistä.

Yritysmuodon muutoksesta on tehty paljon tutkimuksia myös aikaisemmin. Monet niistä käsittelevät yritysmuodon muuttamista osakeyhtiöksi. Tutkimuksissa keskitytään lähinnä

kannattavuuden tutkimiseen ja sukupolvenvaihdokseen. Rintasen (2011) tekemä opinnäytetyö tarkastelee yhtiömuodon muutokseen johtaneita syitä. Työssä pohditaan, milloin yhtiömuotoa kannattaa vaihtaa ja milloin se pitäisi tehdä. Tutkimuksessa saatiin selville, että jos yhtiömuotoa yleensä vaihdetaan, se muutetaan henkilöyhtiöstä pääomayhtiöksi. Tutkimuksen mukaan pääomayhtiön byrokratia on vaativampi kuin henkilöyhtiön, mutta siihen voi säilöä voittovaroja ja näin tasata verovaikutusta useammalle vuodelle. Tutkimuksen mukaan yhtiömuoto kannattaa vaihtaa henkilöyhtiöstä pääomayhtiöksi, jos yrityksen tekemä voitto on noin 35 000 euroa. Tällöin myös pääomayhtiön byrokratiasta aiheutuvat kustannukset eivät tunnu suurilta.

Särkelä (2010) käsittelee omassa opinnäytetyössään toimeksiantajaa, joka suunnittelee yhtiömuodon muutosta kommandiittiyhtiöstä osakeyhtiöksi. Työn tarkoituksena on selvittää, mitä muutoksia yhtiömuodon muutos käytännössä tuo toimeksiantajalle. Työssä käydään läpi yhtiömuotojen rakennetta, verotusta ja varojen nostoa. Tutkimustuloksina Särkelä esittää yhtiömuodon rakenteen ja hallinnon olevan yksinkertaisempia kommandiittiyhtiössä kuin osakeyhtiössä. Velkavastuu on kuitenkin edullisempi osakeyhtiössä kuin kommandiittiyhtiössä, sillä osakeyhtiössä osakkaalla on vastuu yrityksestä pelkästään sijoittamallaan pääomalla. Tutkimuksen mukaan osakeyhtiö on edullisempi kuin kommandiittiyhtiö osakaskohtaisessa verotuksessa. Toimeksiantajayrityksessä yritysmuotojen kokonaisverotuksessa osakeyhtiö on hieman edullisempi, jos nostettava osinko on noin 30 000 euroa. Kommandiittiyhtiö on edullisempi silloin, kun osinko on noin 40 000 euroa. Johtopäätöksenä Särkelä toteaa opinnäytetyössään, että toimeksiantajan ei kannata vaihtaa yritysmuotoa.

Poikosen (2013) tekemä opinnäytetyö käsittelee yhtiömuodon muutosta avoimesta yhtiöstä osakeyhtiöksi. Työssä tutkitaan toimeksiantajan kannattavuutta vaihtaa yhtiömuotoa ja sukupolvenvaihdoksen vaikutusta tähän. Tutkimuksessa tehtyjen verolaskelmien nojalla Poikinen toteaa, että yrityksen tulisi muuttaa yhtiömuoto osakeyhtiöksi. Tällöin yrittäjät säästäisivät verotuksessa huomattavia summia sekä verotusta ja sen optimointia voitaisiin suunnitella paremmin kuin avoimessa yhtiössä. Tutkimuksen mukaan myös sukupolvenvaihdos toteutuisi osakeyhtiössä helposti ja edullisesti.

Vuonna 2013 Pitkänen selvitti omassa opinnäytetyössään tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verojen ja veronluonteisten maksujen määrää vuokraustoiminnassa. Tutkimuksen mukaan toimeksiantajayrityksessä verot ja veroluonteiset maksut koostuvat muun muassa piilevästä arvonlisäverosta, pakollisista sosiaalivakuutusmaksuista ja kiinteistöverosta. Tutkimuksessa

tehtyjen laskelmien mukaan verojen ja veroluonteisten maksujen osuus kiinteistön tuotoista on noin 18 prosenttia. Merkittävän osan maksuista muodostaa piilevä arvonlisävero, jonka osuus kaikista toimeksiantajan veroista on noin 50 prosenttia.

Yhtiömuodon muutosta ja sen kannattavuutta on tutkittu paljon siis myös aikaisemmin. Vaikka yhtiömuodon muutoksesta tehtyjä opinnäytetöitä on runsaasti, yhtiömuodon muutosta tarkastellaan aina toimeksiantajan näkökulmasta. Lisäksi pääomatulojen verotukseen ja osinkoverotukseen on tullut parin viime vuodenkin aikana runsaasti muutoksia. Tässä työssä keskityn kannattavuuden lisäksi myös kokonaisuuteen. Kannattavuuden lisäksi tuon ilmi myös muita muutoksia, joita yhtiömuodon muutos tuo tullessaan. En löytänyt aikaisempaa tutkimusta kiinteistöyhtymän muutosta kiinteistöosakeyhtiöksi, joten näin ollen saadaan jotain uuttakin tutkimusta.

Opinnäytetyön luvut kaksi ja kolme painottuvat tietoperustaan. Tietoperustassa käsitellään muun muassa kiinteistöyhtymän ja kiinteistöosakeyhtiön käsitteitä, verotusta ja voitonjakoa. Lisäksi käydään läpi yhtiömuotojen välisiä eroja sekä millaisia muutoksia verotusmuodon muutoksesta seuraa.

Luku neljä keskittyy case-tapaukseen. Siinä suunnitellaan toimeksiantajan yhtiömuodon muutosta. Luvussa tarkastellaan verotusta kiinteistöyhtymänä sekä kiinteistöosakeyhtiönä. Laskelmien avulla voidaan tarkastella verotusta eri verotusmuodoissa. Laskelmat tehdään vuoden 2014 veroprosenteilla. Luvuissa viisi ja kuusi tehdään saatujen tuloksien perusteella johtopäätöksiä sekä pohditaan työn onnistumista ja tavoitteeseen pääsemistä. Pohdinta-osiossa tuon esille myös muiden aikaisemmin tekemien opinnäytetöiden johtopäätöksiä ja näin voin verrata myös muiden saamia johtopäätöksiä omiin johtopäätöksiini.

2 KIINTEISTÖYHTYMÄ YHTYMÄMUOTONA JA SEN VEROTUS

Tässä luvussa käsitellään kiinteistöyhtymää yleisesti ja sen verotusta. Kiinteistöyhtymän vuokratulot kuuluvat muun toiminnan tuloihin, jolloin niitä verotetaan luonnollisen henkilön pääomatuloina. Tässä luvussa käydään läpi vuokratulosta saadun pääomatulon verotusta ja niitä vähennyksiä, joita siitä voidaan tehdä.

2.1 Määritelmä

Verotusyhtymä määritellään tuloverolaissa sellaiseksi yhteenliittymäksi, jonka muodostaa kaksi tai useampaa henkilöä sekä sen tarkoituksena on kiinteistön käyttö, viljely tai vuokraus (Tuloverolaki 4.1 § 2). Kiinteistöyhtymä on yksi verotusyhtymän verotusmuodoista. Se muodostuu, kun vähintään kaksi henkilöä omistaa yhdessä tontin sekä tontilla olevan kiinteistön. Henkilöiden täytyy olla esimerkiksi sisaruksia tai avopuolisoita. Kiinteistöyhtymää ei muodostu, jos aviopuolisot omistavat yhdessä kiinteistön. Sama kiinteistöyhtymä voi hallita myös muita kiinteistöjä ja maa-alueita, mutta edellytyksenä on, että omistusosuudet kiinteistöistä ovat samat. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 12.12.2013.)

2.2 Verotus

Verotusyhtymä ei ole erillinen verovelvollinen, vaikka yhtymälle vahvistetaankin maatalouden puhdas tulo tai tappio sekä muun toiminnan puhdas tulo tai tappio. Yhtymälle vahvistetut tulot tai tappiot jaetaan yhtymän osakkaille niiden osuuksien mukaan, jotka he omistavat yhtymästä. Kiinteistöyhtymä on niin sanottu laskentayksikkö. Yhtymä ei kuitenkaan voi hankkia omaisuutta tai ottaa velkaa omiin nimiinsä, sillä se ei ole oikeushenkilö. (Tuloverolaki 15 §; Verohallinto 2013b, hakupäivä 12.1.2014.)

Kiinteistöyhtymä voi antaa omistamiaan kiinteistöjä vuokralle, jolloin vuokraus kuuluu yhtymän muun toiminnan tulolähteeseen eli henkilökohtaiseen tulolähteeseen. Kun henkilöt omistavat muitakin kiinteistöjä ja maa-alueita samoilla omistussuhteilla, verotetaan näitä kiinteistöjä saman kiinteistöyhtymän alla. Samaan kiinteistöyhtymään kuuluvien kiinteistöjen vuokratulot ja –menot lasketaan yhteen. Nämä vuokratulot jaetaan kiinteistöyhtymän osakkaille verotettavaksi niiden

osuuksien mukaan, jotka osakkaat omistavat kiinteistöyhtymästä. (Verohallinto 2013a, hakupäivä 12.12.2013.)

Luonnollisen henkilön ja kuolinpesän tulot jaetaan pääomatuloihin ja ansiotuloihin. Verotettava tulo saadaan, kun veronalaisista tuloista vähennetään tietyt laissa säädetyt vähennykset. Kiinteistöyhtymän vuokratulot ja –menot verotetaan luonnollisen henkilön pääomatuloina. Lopullinen verotettava pääomatulo on havainnollistettu kuvion 1 avulla. Kuviosta voidaan nähdä, mitä vähennyksiä voidaan tehdä veronalaisista pääomatuloista. Vähennyksien jälkeen saadaan lopullinen verotettava pääomatulo. Kiinteistöyhtymälle vahvistetut puhtaat tulot tai tappiot jaetaan yhtymän osakkaille verotettavaksi niiden osuuksien mukaan, joihin osakkaat ovat oikeutetut. (Tomperi 2013, 23–24; Verohallinto 2013b, hakupäivä 23.1.2014.)

Veronalaiset pääomatulot

- Tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuneet menot
- = Puhdas pääomatulo
- + Pääomatuloksi luettava verovuonna nostettu osakaslaina
- Pääomatuloksi luetusta osakaslainasta verovuonna takaisin maksettu määrä
- Pääomatuloista vähennettävä tulolähteen tappio
- Asunto- ja opintovelkojen sekä veronalaisen tulon hankkimisesta johtuneiden velkojen korot
- = Verovuoden pääomatulo
- Pääomatuloista vähennettävä pääomatulolajin tappio
- = Verotettava pääomatulo

KUVIO 1. Verotettava pääomatulo

Veronalaisia pääomatuloja ovat esimerkiksi kiinteistön vuokratulot, korkotulot, jaettavan yritystulon pääomatulo-osuus ja osa osakeyhtiöistä saaduista osingoista. Veronalaisista pääomatuloista saa vähentää menot, jotka johtuvat tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä. Tällaisia menoja ovat muun muassa vuokrahuoneistosta tulleet kulut. Tämän lisäksi pääomatuloihin lisätään nostetut osakaslainat ja vastavuoroisesti vähennetään se määrä, joka on maksettu takaisin osakaslainasta verovuoden aikana. Pääomatuloista voidaan myös vähentää osa velkojen koroista, jotka liittyvät asunto- ja opintovelkoihin tai, jotka ovat aiheutuneet veronalaisen tulon hankkimisesta. (Tomperi 2013, 24.)

Mikäli verotettavan pääomatulot ovat pienemmät kuin vähennyskelpoisten menojen määrä, niin erotus on pääomatulolajin alijäämää. Alijäämähyvityksen määrä saadaan laskemalla pääomatuloveroprosentin (30 %) mukainen osuus syntyneestä pääomatulolajin alijäämästä. Alijäämähyvitys voi olla enimmillään 1400 euroa henkilöltä. Hyvitys saadaan vähentää ansiotuloista suoritettavasta verosta. Mikäli pääomatulolajin alijäämä on suurempi kuin se alijäämähyvitys, joka ansiotulojen verotuksessa voidaan ottaa, niin ylimenevästä osasta vahvistetaan pääomatulolajin tappio. Pääomatulolajin tappio on vähennettävissä myöhemmin saatavista pääomatuloista seuraavien kymmenen vuoden aikana. Lopullinen verotettava pääomatulo siis saadaan, kun vähennetään vielä edellisten vuosien pääomatulolajin tappiot. (Tomperi 2013, 24–25.)

Verotettavasta pääomatulosta maksetaan vero vain valtiolle. Verovuonna 2014 verotettavasta pääomatulosta maksetaan 30 prosentin vero 40 000 euroon asti. Tästä rajasta ylöspäin veroprosentti on 32 %. Verovuonna 2013 raja oli 50 000 euroa. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013a, hakupäivä 23.1.2014.)

Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto
– vuosikorjauskulut
– muut vuokratuloon kohdistuvat kulut
– verovuoden poistot
= Vuokraustoiminnan vuokratulo/tappio vuodessa, netto

KUVIO 2. Vuokratulo kiinteistöstä ja siihen tehtävät vähennykset

Kuvio 2 havainnollistaa kiinteistöyhtymän tuloja ja siitä tehtäviä vähennyksiä. Kiinteistöyhtymässä veronalaisia pääomatuloja ovat vuokratulot. Tuloksi katsotaan vuokratulorahan lisäksi rahan arvoisena maksettu korvaus, esimerkiksi korvaus tehdystä työstä. Tuloihin lasketaan myös vuokran yhteydessä maksettu vesi ja lämpö. Vuokratulosta voidaan vähentää vuosikorjauskulut, muita tuloon kohdistuvia kuluja ja verovuoden poistot. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 23.1.2014.)

Vuosikorjauskulut voi vähentää vain niiltä osin, jota se koskee kiinteistön vuokrattua osaa. Vuosikorjauskulut ovat kuluja, jotka aiheutuvat korjattaessa asunnon normaalia kulumista.

Vuosikorjausta ei ole perusparannus, jossa laajennetaan tai uudistetaan omaisuutta. Muita vuokratuloon kohdistuvia menoja voidaan myös vähentää, mutta vain niiltä osin, jota se koskee vuokrattua osaa. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi vakuutusmaksut, kiinteistövero, sähkö-, lämpö-, vesi-, jätevesi-, puhtaanapito- ja maanvuokrakulut. Lisäksi muita vähennyskelpoisia menoja ovat matkakulut, jotka aiheutuvat vuokrakiinteistöön tehdyistä tarkastuksista sekä kulut, jotka johtuvat vuokralaisen hankkimisesta. Esimerkkinä tästä ovat lehti-ilmoitukset tai kiinteistövälittäjän palkkio. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 23.1.2014.)

Myös poistot ovat vähennyskelpoisia menoja. Mikäli omakotitalo tai muu rakennus on vuokralla, voidaan sen poistamattomasta hankintahinnasta tehdä neljän prosentin poisto. Poistoprosentti on seitsemän, mikäli vuokralla on myymälä-, tehdas-, varasto-, työpaja- tai muu vastaava rakennus. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 23.1.2014.)

Korkomenoja ei voi vähentää kiinteistöyhtymän vuokratuloista. Kiinteistöyhtymä ei voi ottaa velkaa omiin nimiinsä, joten myös lainan korkomenoja ei voi vähentää yhtymän tuloista. Mikäli kiinteistöyhtymän osakkaalla on velkaa, jolla yhtymän osuus on hankittu tai sen toiminta on rahoitettu, niin velat käsitellään osakkaan henkilökohtaisina velkoina. Velan korkojen verovähennysoikeutta tarkastellaan sen mukaan, mihin kiinteistöyhtymän toimintaan osakkaan velka kohdistuu. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 27.1.2014.)

Mikäli osakas on ottanut lainan harjoittaakseen kiinteistöyhtymän nimissä kiinteistön vuokrausta, niin velka käsitellään siten, että se on otettu tulonhankkimistarkoituksessa. Tällöin lainan korot voidaan vähentää osakkaan verotuksessa tulonhankkimisvelan korkoina. Tämä tapahtuu ensisijaisesti osakkaan pääomatuloista. Jos lainaa ei ole otettu tulonhankkimistarkoitukseen, niin myöskään lainan korkoja ei voi vähentää. Esimerkiksi jos kiinteistöyhtymän osakas on ottanut lainan hankkiakseen kiinteistöyhtymänä käsiteltävän kesämökin, eikä ajatuksena ole mökin vuokraus, niin tämän lainan korkoja osakas ei voi vähentää verotuksessaan. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 27.1.2014.)

2.3 Veroilmoitus

Kiinteistöyhtymä ilmoittaa verotietonsa kolmella erillisellä verolomakkeella. Kiinteistöyhtymät antavat veroilmoituksensa verolomakkeella 36, yhtymäselvitys (liite 3). Lomake on verotusyhtymän pääveroilmoituslomake, jolla ilmoitetaan yhtymän osakkaan osuuksia koskevat

tiedot ja niiden muutokset. Kiinteistöyhtymät ilmoittavat vuokratulonsa lomakkeella 7K (liite 2). Kuvasta 1 nähdään lomakkeella oleva kohta vuokratulosta. Vuokratuloista vähennetään lomakkeella ne kulut, jotka kohdistuvat vain kiinteistön vuokrattuun osaan. Lopuksi saadaan vuokraustoiminnan verotettava vuokratulo tai tappio, joka siirretään kuvassa 2 kohtaan 4.2. Tulonhankkimistarkoitukseen otetun lainan korkoja ei voi vähentää lomakkeella 7K. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 27.1.2014.)

2 VUOKRATULO KIINTEISTÖSTÄ				
Kiinteistön nimi tai kiinteistötunnus ja sijaintikunta		Kiinteistö sijaitsee ☐ ulkomailla 1)	Omistusosuus	Rakennuksesta vuokrattu pinta-ala m ²
Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk - pp.kk)			
			euro	snt
Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)		977		
Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu kiinteistön vuokrattuun osaan (oma osuutesi)		-		
Vuosikorjauskulut		-		
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾		-		
Verovuoden poistot kohdasta 3.8		-		
Verotettava vuokratulo/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.1)		96 =		
Vuokraustoiminnan tappio/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.2)		101 =		

KUVA 1. Lomake 7 K – Vuokratulo kiinteistöistä

Verotusyhtymän pääveroilmoituslomakkeeseen ilmoitetaan lisäksi ne tulot ja kulut, joita ei voitu ilmoittaa lomakkeella 7K. Yhtymän ei tarvitse palauttaa lomaketta 36, jos sillä ei ole kyseisellä lomakkeella ilmoitettavia tuloja ja vähennettäviä menoja tai osakastietoihin ei ole tullut muutoksia. Veroilmoitusta tehdessä kiinteistöyhtymän osakkaat ilmoittavat omassa veroilmoituksessaan kiinteistöyhtymän nimen sekä osuutensa yhtymän tuloihin ja varallisuuteen. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 27.1.2014.)

Korjaa valkoisiin kohtiin.		
4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)		
4.2 Vuokraustoimin- nan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuu- den luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuu- den luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääoma- tulot		

KUVA 2. Esitätetty veroilmoitus, pääomatulot ja luovutustappiot

7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämis- menot		
7.2 Takaisinmakse- tut osakaslainat		
7.3 Muut tulon- hankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimis- velan korot		
7.8 Vapaaeht. eläke- vakuutuksen ja PS- sopimuksen maksut		

KUVA 3. Esitätetty veroilmoitus, pääomatuloista tehtävät vähennykset

Lomakkeella 7K ilmoitetut vuokratulot verotetaan yhtiön osakkaalla pääomatuloina. Lomakkeella saatu vuokraustoiminnan verotettava tulo tai tappio siirretään esitätettyyn veroilmoitukseen (kuva 2) kohtaan 4.1 tai 4.2. Tulonhankkimistarkoitukseen otetun lainan korot

voidaan vähentää pääomatuloista esitetyssä veroilmoituksessa kohdassa 7.7 (kuva 3). Yleensä kuitenkin lainan myöntänyt pankki on ilmoittanut korot suoraan verohallinnolle, jolloin niiden tulisi valmiiksi näkyä jo esitetyllä veroilmoituksella. (Veronmaksajain Keskusliitto ry 2013b, hakupäivä 27.1.2014.)

3 KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ YHTIÖMUOTONA JA SEN VEROTUS

Tässä luvussa käsitellään kiinteistöosakeyhtiötä sekä tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verotusta sekä tämän perustamista ja hallintoa. Luvussa tarkastellaan myös arvonnalisäverotusta, sillä se voi olla suurena osana yhtiön kuluja.

3.1 Kiinteistöyhtiöistä yleisesti

Kiinteistöyhtiöitä on kolmenlaisia. Näitä ovat asunto-osakeyhtiö sekä keskinäinen ja ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ovat keskinäisiä yhtiöitä. Keskinäisyydellä tarkoitetaan osakkaan oikeutta hallita yhtiön kiinteistöjä ja rakennuksia. Ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on niin sanottu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöyhtiöiden toimintaa säännellään asunto-osakeyhtiölailla ja osakeyhtiölailla. (Suulamo 2012, 15–16.)

Asunto-osakeyhtiö määritellään osakeyhtiöksi, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Jokainen osake, yksin tai toisten osakkeiden kanssa, oikeuttaa hallitsemaan huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Edellytyksenä on kuitenkin se, että yli puolet huoneistojen lattiapinta-alasta on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. (Suulamo 2012, 15.) Toimeksiantaja vuokraa huoltohallia, jota ei siis lasketa asuinhuoneistoksi. Tämän vuoksi tämä yhtiömuoto ei ole kelvollinen toimeksiantajalle.

Keskinäinen ja tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ovat mahdollisia kiinteistöyhtiömuotoja toimeksiantajalle. Näiden välinen ero on lähinnä siinä, kenellä on oikeus hallita yhtiön kiinteistöjä. Tämän lisäksi keskeinen ero on myös siinä, kuka maksaa vuokratulosta veron. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoituksena on, asunto-osakeyhtiön tavoin, omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Jokainen osake tuottaa samalla tavalla oikeuden hallita kiinteistöä tai sen osaa. Ero asunto-osakeyhtiöön on se, että keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä ei ole sellaista edellytystä, että yli puolet kiinteistöjen lattiapinta-alasta täytyisi olla asuinkäytössä. (Suulamo 2012, 15.)

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet eivät oikeuta osakasta hallitsemaan huoneistoa tai mitään sen osaa, vaan osakkaat omistavat osakkeiden välityksellä suhteellisen osuuden yhtiöstä. Tästä johtuen tavallinen kiinteistöosakeyhtiö ei ole keskinäinen yhtiö. (Suulamo 2012, 16.)

Tavallista kiinteistöosakeyhtiön toimintaa säännellään osakeyhtiölailla. Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiön toimintaa voidaan säännellä sekä osakeyhtiölailla että asunto-osakeyhtiölailla. Asunto-osakeyhtiölaki on erityislaki, jonka päivitetty versio astui voimaan 1. heinäkuuta 2010. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole erikseen määrätty, että asunto-osakeyhtiölakia ei sovelleta yhtiöön. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös, että yhtiöön sovelletaan vain tiettyjä asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. (Suulamo 2012, 16; Oikeusministeriö 2013, hakupäivä 14.1.2014.)

Keskinäisen ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön välillä on ero myös kiinteistön vuokratuloista. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä vuokratulot menevät kiinteistöyhtiölle. Yhtiö maksaa voitosta yhteisöverokannan mukaan. Osakkaalla on kuitenkin oikeus yhtiön mahdollisesti jakamaan osinkoon. Osingoista maksettava vero määräytyy voimassa olevan osinkoverotuksen mukaan. Osinko on sen vuoden tuloa, jona osinko on ollut nostettavissa. Jos yhtiö ei jaa varoja osakkaille, osakasta ei veroteta. (Suulamo 2012, 15–16; Verohallinto 2013c, hakupäivä 14.1.2014.)

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkaat maksavat yhtiölle yhtiövastiketta, jolla katetaan yhtiön menoja. Jos kiinteistöä vuokrataan, vuokratulot ovat kiinteistön osakkeenomistajien henkilökohtaista tuloa. Näitä vuokratuloja verotetaan pääomatulona. (Suulamo 2012, 15–16.) Toimeksiantajan vuokratuloja verotetaan tällä hetkellä pääomatuloina, joten keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ei tuo entiseen mitään uutta vuokratulojen verotukseen. Tästä johtuen vertailtavaksi yhtiömuodoksi käy tavallinen kiinteistöosakeyhtiö kiinteistöyhtymän rinnalle.

3.2 Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa säännellään osakeyhtiölailla. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiön tavoin erillinen oikeushenkilö, jolla on omat oikeutensa ja velvollisuutensa. Osakeyhtiön omistajat, niin sanotut, osakkeenomistajat eivät vastaa yhtiön velvoitteista, mutta heillä voi olla kuitenkin velvollisuuksia, esimerkiksi suorittaa erityisiä maksuja yhtiölle. Osakkeenomistajat eivät myöskään omista suoraan yhtiön omaisuutta. Osakeyhtiön tavoitteena on osakeyhtiölain mukaan tuottaa voittoa osakkeenomistajille, ellei

yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty. (Osakeyhtiölaki 624/2006 1:2 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 1:5 §.)

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön on suoritettava, osakeyhtiön tavoin, tilinpäätös. Ilmoitettavia tilinpäätösasiakirjoja ovat tuloslaskelma ja tase, liitetiedot sekä toiminta- ja tilintarkastuskertomukset. Yhtiön hallituksen ja toimitusjohtajan on allekirjoitettava ja päivättävä tilinpäätös ja toimintakertomus. Pienelle kirjanpitovelvolliselle on annettu helpotuksia tilinpäätöstä koskevissa vaatimuksissa. Pienen kirjanpitovelvollisen ei ole pakko laatia esimerkiksi toimintakertomusta. Pieneksi kirjanpitovelvolliseksi luetaan yhtiö, jonka tase on alle 3 650 000 euroa, liikevaihto alle 7 300 000 euroa ja henkilökuntaa keskimäärin alle 50. Vain yksi näistä rajoista saa ylittyä. (Patentti- ja rekisterihallitus 2013, hakupäivä 24.2.2014.)

3.2.1 Perustaminen

Kiinteistöosakeyhtiö perustetaan rekisteröitymisellä. Ennen rekisteröintiä on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jotta yhtiö voidaan ensinnäkin perustaa. Perustamissopimuksessa on ilmettävä sopimuksen päivämäärä, kaikki osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet, osakkeesta yhtiölle maksettava määrä, osakkeen maksuaika ja yhtiön hallituksen jäsenet. Yksityinen osakeyhtiö on vähintään yhden henkilön perustama ja sen vähimmäisosakepääoma on 2 500 euroa. Perustamissopimuksen liitteeksi laitetaan yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä mainitaan yhtiön toiminimi, kotipaikka ja toimiala. Perustamissopimuksen allekirjoittaa jokainen osakkeenomistaja. Samalla osakkeenomistaja merkitsee sopimuksessa ilmenevän määrän osakkeita. Rekisteröityminen on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Muutoin yhtiön perustaminen raukeaa. Rekisteröityminen tehdään kaupparekisterimerkinnällä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 1:2-3 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 2:1,2,8 §.)

Osakepääoman voi suorittaa joko rahana tai apportiomaisuudella. Apportiomaisuudella on oltava kuitenkin luovutushetkellä taloudellinen arvo perustettavalle yhtiölle. Taloudellisen arvon on oltava vähintään tuo vähimmäisosakepääoman vastaava rahallinen arvo. Apportiomaisuutena voi olla esimerkiksi kiinteistö tai patentti. Apportti täytyy arvostaa omaisuuden arvostamisperiaatteiden mukaan. Mikäli merkintähinta maksetaan apportiomaisuudella, on siitä mainittava perustamissopimuksessa. Osakkeen merkintähinta voidaan maksaa myös rahana ja apporttina. Apportiomaisuudeksi ei kelpaa sitoumus työn tai

palvelun suorittamisesta, sillä se ei ole merkittävässä taseeseen. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:5-6 §.)

On myös huomioitava, että kun osakeyhtiöön sijoitetaan arvopapereita tai kiinteistöjä osaketta vastaan, yhtiön on suoritettava luovutuksesta varainsiirtovero. Apportina tapahtuvasta luovutuksesta vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä. Tavallisen kiinteistöyhtiön on maksettava neljä prosenttia varainsiirtoveroa kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta, kun kyseessä on kiinteistö. (Verohallinto 2013d, hakupäivä 12.2.2014.)

3.2.2 Yhtiökokous

Osakeyhtiössä ylintä päätösvaltaa käyttää yhtiökokous, jota edustaa osakkeenomistajat. Osakeyhtiössä päätökset tehdään enemmistöperiaatteella, ellei toisin määrätä. Jokainen osake tuottaa yhtiössä samanlaiset oikeudet, mutta yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin määrätä myös poikkeavia osakkeita. Poikkeavat osakkeet voivat tuottaa esimerkiksi toisistaan poikkeavia äänimääriä. (Osakeyhtiölaki 624/2006 3:1 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 1:6 §.)

Yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouksen tärkeimpiin tehtäviin kuuluu tilinpäätöksen vahvistaminen, hallituksen valinta sekä mahdollisten voittojen ja muun vapaan oman pääoman jakaminen. (Osakeyhtiölaki 624/2006 2:14 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 5:3 §.)

3.2.3 Varojenjak

Osakeyhtiö voi jakaa varojaan osakkeenomistajille osinkoina, palkkoina, vapaan oman pääoman rahastosta, osakepääoman alentamisella, omien osakkeiden hankkimisella ja lunastamisella, yhtiön purkamisella sekä rekisteristä poistamisella. Yhtiökokous päättää osingon ja vapaan oman pääoman rahaston varojen jakamisesta. Varojen jakaminen perustuu viimeksi vahvistettuun tilinpäätökseen. Varoja ei saa jakaa, mikäli varojenjak aiheuttaa yhtiön maksukyvyttömyyden. (Osakeyhtiölaki 624/2006 13:1-3 §.)

Osakeyhtiö voi alentaa osakepääomaa, jolloin alennettava määrä voidaan jakaa osakkeenomistajille, siirtää sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon tai kattaa tällöin taseen tappioita. Osakepääoman tulee olla tällöinkin vähintään 2 500 euroa. Yhtiö voi hankkia omia

osakkeita esimerkiksi, kun joku osakas eroaa yhtiöstä. Yhtiö voi hankkia myös omia osakkeita takaisin itselleen, jolloin osakkeenomistajien osakekohtainen osuus yhtiön nettovaroista kasvaa. Osakeyhtiö voi jakaa varojaan myös yhtiön purkamisella, jolloin yhtiön omaisuus jaetaan, kun ensin kaikki velat on maksettu. (Osakeyhtiölaki 624/2006 14:1 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 15:1 §; Osakeyhtiölaki 624/2006 20:15 §.)

3.3 Verotus

Kiinteistöosakeyhtiötä verotetaan erillisenä verovelvollisena sille kertyneestä tuloksesta. Yhtiön tulos ei sellaisenaan vaikuta osakkaan verotukseen, vaan osakas verotetaan erikseen yhtiön jakamista varoista. Verotuksessa tuloja tarkastellaan tulolähteittäin. Osakeyhtiöllä voi olla useampia tulolähteitä. Nämä tulolähteet voivat olla elinkeinotoiminnan tulolähde, maatalouden tulolähde ja henkilökohtaisten tulojen tulolähde. Osakeyhtiön kaikkien tulolähteiden tulosta veloitetaan yhtiölle maksettavaksi 20 prosentin yhteisövero. Yhteisöveroprosentti laski vuoden 2014 alussa 24,5 prosentista 20 prosenttiin. Vuoden 2013 verotettava tulo lasketaan siis vielä entisellä yhteisöverokannalla. (Tomperi 2013, 65,71.)

Kiinteistöstä saatu vuokratulo voidaan käsitellä kuuluvaksi joko elinkeinotoiminnan tai henkilökohtaisten tulojen tulolähteeseen. Tulolähde riippuu siitä, mihin vuokrattuja kiinteistöjä käytetään. Kiinteistön vuokratulojen katsotaan kuuluvan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, mikäli loppukäyttäjä käyttää sitä pääasiallisesti harjoittaakseen elinkeinotoimintaa. Muutoin nämä vuokratulot katsotaan kuuluvan henkilökohtaisten tulojen tulolähteeseen. (Tomperi 2013, 71.)

+/-	Kirjanpidon voitto/tappio
+	Veronalaiset tulot, jotka eivät ole kirjanpidon tuotoissa
-	Verovapaat tulot, jotka ovat kirjanpidon tuotoissa
+	Vähennyskelvottomat menot, jotka ovat kirjanpidon kuluissa
-	Vähennyskelpoiset menot, jotka eivät ole kirjanpidon kuluissa
=	Verovuoden verotettava tulo
-	Vahvistetut tappiot
=	Lopullinen verotettava tulo

KUVIO 3. Lopullisen verotettavan tulon laskeminen

Osakeyhtiön verotettava tulo lasketaan sen veronalaisten tulojen ja vähennyskelpoisten menojen erotuksena. Kuvio 3 havainnollistaa lopullisen verotettavan tulon laskemista. Kirjanpidon voittoon lisätään veronalaiset tulot, jotka eivät ole kirjanpidon tuotoissa sekä vähennyskeltottomat menot, jotka on merkitty kirjanpidon kuluihin. Lisäksi siitä vähennetään verovapaat tulot, jotka on merkitty kirjanpidon tuottoihin sekä vähennyskelpoiset menot, jotka eivät ole kirjanpidon kuluissa. Vähennyskelpoisia menoja ovat esimerkiksi käyttö-omaisuuden hankintamenot, palkat, vuokrat ja mainosmenot. Vähennyskeltottomia menoja toisaalta ovat kulut, joita ei pidetä tulon hankkimisesta ja säilyttämisestä johtuvina menoina. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi verovapaan tulon hankkimisesta johtuvat menot. Mikäli elinkeinotoiminnan tulos on tappiollinen, voidaan se vähentää elinkeinotoiminnan tuloksesta seuraavien 10 verovuoden aikana. (Tomperi 2013, 83–92.)

3.4 Osakkaan verotus

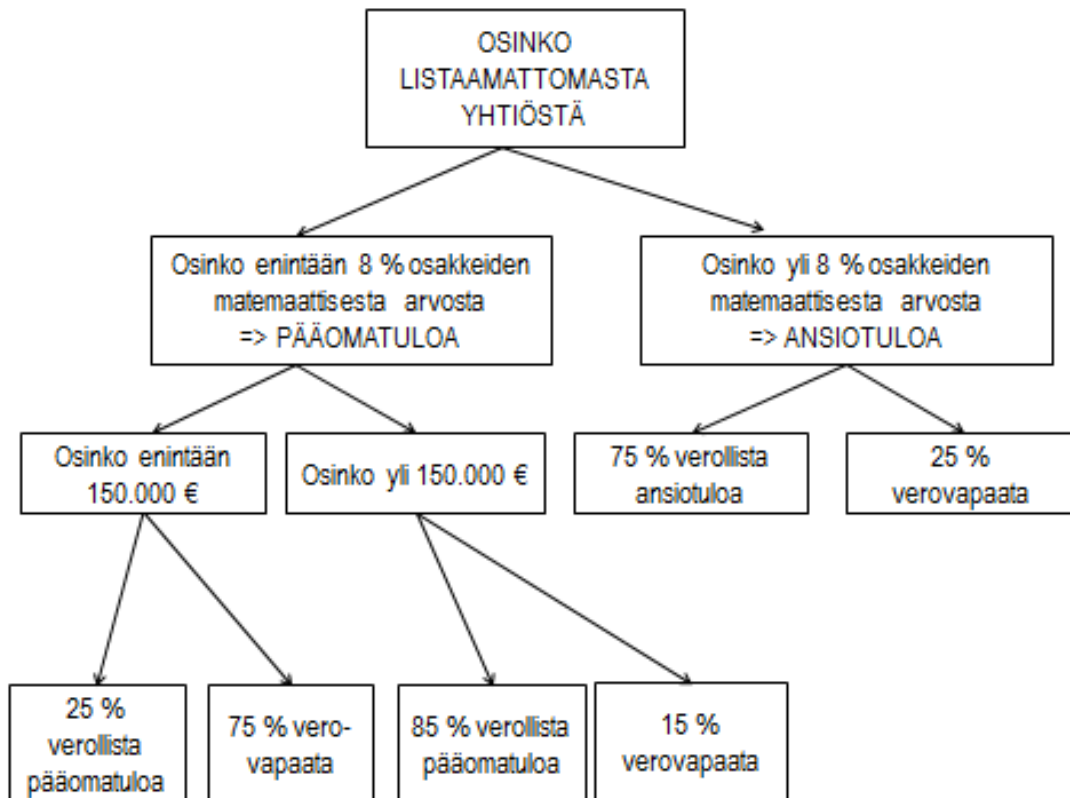
Osakkaita voidaan verottaa yhtiön jakamien varojen osalta tai osakkeiden luovutuksesta saaduista voitoista. Osinko on osingonsaajalle sen verovuoden tuloa, jolloin osinko on ollut nostettavissa. Osakeyhtiössä voitonjakoa pystytään suunnittelemaan paremmin kuin monissa muissa yritysmuodoissa. Osakkaan saamien osinkojen verotus riippuu siitä, mistä osinko on saatu ja kuka on osingon saajana. Osa osingoista on verovapaita ja osa voidaan verottaa pääomatulona tai ansiotulona. Lisäksi veron määrään vaikuttaa osakkeiden matemaattinen arvo ja osinkotulon suuruus. (Tomperi 2013, 45,65.)

$$\frac{\text{edeltävän tilikauden mukainen nettovarallisuus}}{\text{ulkona olevien osakkeiden määrä}} = \text{osakkeen matemaattinen arvo}$$

KUVIO 4. Osakkeen matemaattisen arvon laskeminen

Kuviossa 4 on nähtävillä laskentakaava, jolla osakkeiden matemaattisen arvon pystyy laskemaan. Osakkeiden matemaattinen arvo saadaan, kun yhtiön verovuotta edeltävän vuoden tilinpäätöksen mukainen nettovarallisuus jaetaan yhtiön ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Yhtiön lunastamia tai hankkimia omia osakkeita ei tällöin oteta huomioon. Yhtiön nettovarallisuus lasketaan vähentämällä yhtiön veronalaisista varoista velat. Yhtiön veronalaisia varoja ovat rahoitusomaisuus, käyttöomaisuus ja vaihto-omaisuus. Rahoitusomaisuus arvostetaan pääasiassa nimellisarvoon. Saamisista kuitenkin vähennetään luottotappiot. Käyttöomaisuuden

arvo on poistamatta oleva hankintameno. Kiinteistön arvo kuitenkin arvostetaan vertailuarvoon, mikäli tämä on suurempi kuin tuloverotuksessa oleva poistamaton hankintameno. Vaihto-omaisuus arvostetaan epäkuranttudella vähennettyyn hankintamenuun. Vaihto-omaisuuden eli varaston hankintamenusta voidaan tehdä vähennys, jos esimerkiksi varaston arvo on alentunut. Velat arvostetaan nimellisarvoon. (Tomperi 2013, 45–46.)



KUVIO 5. Osingon verotus listaamattomasta yhtiöstä luonnolliselle henkilölle

Osinkoverotus muuttui vuoden 2014 alussa. Kuviossa 5 on nähtävillä listaamattoman yhtiön jakaman osingon verotus luonnollisella henkilöllä uuden osinkoverotuksen mukaisesti. Listaamattoman yhtiön jakamasta osingosta 25 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 75 prosenttia verovapaata tuloa siltä osin kuin osingon määrä on enintään kahdeksan prosenttia osakkeiden matemaattiselle arvolle laskettua tuottoa. (Verohallinto 2013c, hakupäivä 29.1.2014.)

Kun osinkojen yhteismäärä ylittää 150 000 euroa, ylimenevältä osalta pääomatulona verotetaan 85 prosenttia ja verovapaata on 15 prosenttia. Mikäli osinko on yli kahdeksan prosenttia osakkeen matemaattisesta arvosta, ylimenevältä osalta ansiotulona verotetaan 75 prosenttia ja verovapaata tuloa on 25 prosenttia. (Verohallinto 2013c, hakupäivä 29.1.2014.)

Vuoden 2014 alussa myös osinkojen ennakonpidätykseen tuli muutoksia. Aikaisemmin listaamattoman yhtiön ei tarvinnut suorittaa ennakonpidätystä maksamistaan osingoista. Uudistuksen myötä listaamaton yhtiö suorittaa 7,5 prosentin ennakonpidätyksen. Mikäli osinkoja jaetaan yli 150 000 euroa, rajan ylittävältä osalta ennakonpidätys on 27 prosenttia. Listattu yhtiö pidättää 25,5 prosentin ennakonpidätyksen. Osinkoihin rinnastetaan myös osinkoina verotettava varojenjakoa vapaan oman pääoman rahastosta. Ennakonpidätys suoritetaan vain luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle maksettavasta osingosta. Uudistukseen kuuluu myös ohje siitä, että ennakonpidätys on toimitettava jo silloin, kun osinko on osingonsaajan nostettavissa. Ennakonpidätys toimitetaan siis, vaikka osingonsaaja ei olisi vielä nostanutkaan osinkoa. (Verohallinto 2013c, hakupäivä 31.1.2014; Verohallinto 2014a, hakupäivä 31.1.2014.)

3.5 Veroilmoitus

Osakeyhtiö ilmoittaa verotietonsa verolomakkeella 6B (liite 4), joka on pääveroilmoituslomake osakeyhtiöille ja osuuskunnille. Osakeyhtiöt antavat veroilmoituksen kultakin tilikaudelta erikseen, ja se on annettava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Lomakkeella ilmoitetaan myös tiedot, jotka ovat muuttuneet tilikauden aikana, esimerkiksi muutokset osakepääomassa. (Verohallinto 2010, hakupäivä 24.2.2014.)

Mikäli yhtiön nettovarallisuuteen on luettu yhtiön omistamia huoneistoja tai kiinteistöjä, joita yrittäjäosakas tai hänen perheensä käyttää asuntonaan, tulee heidän ilmoittaa siitä pääveroilmoituslomakkeella kohdassa 2. Tämä tulee ottaa huomioon, kun lasketaan osakkeenomistajan omistamien osakkeiden nettovarallisuutta ja matemaattista arvoa. Tämä vaikuttaa osakkaan pääomatuloverotukseen. Yrittäjäosakkaalla tarkoitetaan johtavassa asemassa olevaa osakasta, joka omistaa yksinään yli 30 prosenttia tai yhdessä perheensä kanssa yli puolet yhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. (Verohallinto 2014b, hakupäivä 24.2.2014.)

Verotettava tulos / vahvistettava tappio (Tämä kohta on aina täytettävä.)

TULOS		euro	snt	TAPPIO		euro	snt
		—	—	Erät, joita ei oteta huomioon tappiota vahvistettaessa	504		
Elinkeinotoiminnan tulos	500			Elinkeinotoiminnan tappio	505		
Henkilökohtaisen tulolähteen tulos	501			Henkilökohtaisen tulolähteen tappio	506		
Maatalouden tulolähteen tulos	502			Maatalouden tulolähteen tappio	507		

KUVA 4. Lomake 6 B – Verotettava tulos / vahvistettava tappio

Veroilmoituksessa ilmoitetaan erikseen jokaisen tulolähteen tulot ja niistä tehtävät menot. Tämän vuoksi elinkeinotoiminnan, henkilökohtaisen tulolähteen ja maatalouden tulolähteen tuloille sekä niistä tehtäviin kuluihin on varattu veroilmoituksessa jokaiselle tulolähteelle omat kohdat. Lopuksi saadaan jokaisen tulolähteen verotettava tulos tai vastaavasti vahvistettava tappio (kuva 4). Lisäksi veroilmoituksessa ilmoitetaan yhtiön varallisuuslaskelma. Mikäli yhtiö päättää jakaa osinkoa, saatu osinko on osakkaan pääomatulona. Tämä ilmoitetaan osakkaan omassa veroilmoituksessa.

Veroilmoitukseen on aina liitettävä liitetiedot. Tällaisia liitetietoja on tilinpäätös, toiminta- ja tilinpäätöskertomukset. Pienten kirjanpitovelvollisten ei ole toimitettava toiminta- ja tilinpäätöskertomuksia. Lisäksi liitteeksi on liitettävä selvitys yhtiökokouksen päätöksistä (esim. voitonjaosta) ja lomake 63, tilinpäätöstiedot. (Verohallinto 2010, hakupäivä 24.2.2014.)

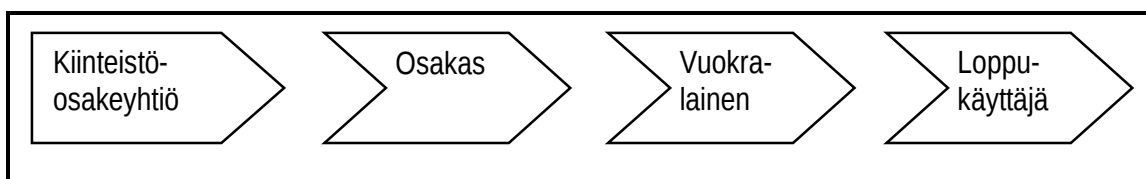
3.6 Arvonlisäverotus

Arvonlisävero on yleinen kulutusvero, joka suoritetaan liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta tavaroiden ja palvelujen myynnistä. Tarkoituksena on, että arvonlisävero jää palvelun tai tavaroiden lopullisen kuluttajan maksettavaksi. Arvonlisäverovelvolliset palveluiden tai tavaroiden myyjät toimivat veronkantajina. Tämän vuoksi arvonlisäveroa kutsutaan myös välilliseksi veroksi. Myyjä siis sisällyttää arvonlisäveron hyödykkeen myyntihintaan ja tilittää veron edelleen valtiolle. Vero ei siis vaikuta yrityksen omaan katteeseen, eikä jää yrityksen rasitukseksi, sillä veron kertaantuminen on estetty vähennysjärjestelmän avulla. Arvonlisäverovelvolliset huolehtivat itse veron oikean määrän laskemisesta ja sen ajallaan tilittämisestä. (Suulamo 2013, 17.)

Suurimmasta osasta kulutushyödykkeistä ja palveluista maksetaan arvonlisävero, mutta esimerkiksi kiinteistönluovutuksista ei lähtökohtaisesti tarvitse maksaa veroa (Arvonlisäverolaki 30 §). Tämä johtaa kuitenkin siihen, että kun kiinteistön omistaja luovuttaa toiselle osapuolelle käyttöoikeuden, esimerkiksi vuokraamalla kiinteistön tai sen osan, hän ei saa vähentää kiinteistöstä tulevien menojen arvonlisävero-osuuksia. Omistajan on huomioitava tämä kustannus vuokraa korottavana asiana. Mikäli kiinteistön vuokralainen olisi arvonlisäverovelvollinen, mutta vuokra olisi arvonlisäveroton, tällöin myöskään vuokralaiselle ei muodostu vähennettävää arvonlisäveroa. Vuokralainen maksaa arvonlisäveron tällöin niin sanotusti piilevästi. (Suulamo 2013, 23.)

Arvonlisäverolaissa on säädetty kuitenkin mahdollisuus hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta, jotta aikaisemmassa kappaleessa ilmenevä ongelma voitaisiin ratkaista (Arvonlisäverolaki 30 §). Tämän pykälän tarkoituksena on siis estää piilevän veron syntymistä. Jotta kiinteistöyhtiö voisi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, täytyy sen kuitenkin täyttää muutamia edellytyksiä. Hakeutujan täytyy olla kiinteistön omistaja, kiinteistöyhtiö tai kiinteistöä hallitseva vuokralainen. Tämän lisäksi muita edellytyksiä ovat luovutuksen pysyvyys, kiinteistön käyttö verovähennykseen oikeuttavaan toimintaan, kiinteistön arvonlisäverollisen käytön jatkuvuus, osakkaan täysimääräinen vähennysoikeus sekä hakeutumisketjun katkeamattomuus. (Suulamo 2013, 24.)

Hakeutuakseen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön omistajan täytyy siis luovuttaa kiinteistön ja tai sen osa esimerkiksi vuokrasopimuksen nojalla. Vuokrasopimuksesta tulee ilmetä, että käyttöoikeus on muuta kuin tilapäistä luovutusta. Toinen edellytys kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumiselle on, että vuokralainen on arvonlisäverovelvollinen ja hän käyttää juuri kyseistä kiinteistöä vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Lisäksi kiinteistön arvonlisäverollisen käytön tulee olla luonteeltaan jatkuvaa. Edellytys täyttyy myös siinä tapauksessa, että kiinteistö on vuosittain tietynä aikana sellaisessa käytössä. Kiinteistön käyttäjäksi käy myös valtio tai yliopistolain tarkoittama yliopisto, jotta kiinteistön omistaja voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Kiinteistöistä, joiden käyttöoikeus on luovutettu valtiolle tai yliopistolle, voi aina hakeutua verovelvolliseksi, vaikka vuokralainen ei harjoittaisikaan kiinteistössä verollista toimintaa. (Suulamo 2013, 24–25.)



KUVIO 6. Hakeutumisketjun katkeamattomuus

Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä edellytyksenä on myös se, että yhtiön osakkaalla on oikeus vähentää vastikkeeseen sisältyvä vero täysimääräisesti. Kiinteistöä tai sen osaa tulee siis käyttää arvonlisäverollisessa liiketoiminnassa. Kuviosta 6 voidaan nähdä viimeinen arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen edellytys. Hakeutuminen verovelvolliseksi koskee siis koko ketjua kiinteistön omistajasta loppukäyttäjään. Hakeutumisketjun täytyy siis olla katkeamaton.

Vaikka päävuokralainen alivuokraisi tilan jollekin toiselle, niin täytyy myös tämän loppukäyttäjän olla verovelvollinen. Jos loppukäyttäjä ei käytä tilaa arvonlisäverovelvollisessa toiminnassa, tämä tila ei täytä edellytystä verovelvollisuudesta. (Suulamo 2013, 26–27.)

Tavallisissa kiinteistöosaakeyhtiöissä yhtiö tekee päätöksen hakeutumisesta arvonlisäverovelvolliseksi toisin kuin keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä asiasta päättävät osakkaat. Siitä, mitä hyötyä hakeutumisesta on, voidaan tarkastella kahden ajatusmallin kautta. Hyöty osakkeelle –mallissa osakkeenomistajat ovat yhtiön tavoin hakeutuneet arvonlisäverovelvollisiksi. Osakkaat maksavat yhtiölle arvonlisäverovastikkeen, jolloin osakas saa vähentää vastikkeestaan arvonlisäverokannan mukaisen osuuden. Osakas joutuu siis itse omassa arvonlisäverotilityksessään laskemaan veron määrän. (Suulamo 2013, 68.)

Toinen ajatusmalli on hyöty yhtiölle. Tässä mallissa yhtiö pyrkii parantamaan voittoaan pienentämällä kuluja. Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutunut yhtiö saa vähentää kuluistaan arvonlisäverokannan mukaisen osuuden. Mikäli arvonlisäverolliseksi on hakeuduttu vain tietyistä kiinteistöistä tai sen osista, niin kulujen arvonlisäveron saa vähentää vain niistä tiloista, jota verovelvollisuus koskee. (Suulamo 2013, 78–83.)

Ennen kuin yhtiö hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, kannattaa sen selvittää hakeutumisen kannattavuus oman yhtiön kohdalla. Tavallisissa kiinteistöyhtiöissä kannattavuus arvioidaan yleensä yhtiön kannalta, kun taas keskinäisissä kiinteistöyhtiöissä arviointi tapahtuu osakkaan kannalta. Osakkaat maksavat keskinäisissä yhtiöissä kuitenkin yhtiön kulut vastikkeiden muodossa, joten hyöty kannattaa laskea tällöin osakkaan näkökulmasta. Kannattavuutta voidaan tarkastella laskemalla vähennettävissä olevien arvonlisäverojen määrä suhteessa hakeutumisesta aiheutuviin kustannuksiin. Vähennettävissä olevien arvonlisäverojen suuruus voidaan arvioida esimerkiksi laskemalla kiinteistön hoitokulut ja sen sisältämä arvonlisäveron suuruus. Osa kiinteistöyhtiön kuluista ei kuitenkaan sisällä arvonlisäveroa, joten se täytyy ottaa huomioon arvioidessa veron suuruutta. Esimerkiksi henkilöstökulut, kiinteistövero ja vakuutukset eivät sisällä vähennettävää arvonlisäveroa. (Suulamo 2013, 51–52.)

Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta tehdään perustamisilmoituslomakkeella tai muutos- ja lopettamisilmoituslomakkeella. Hakeutuminen koskee aina tiettyä kiinteistöä tai sen osaa. Koko kiinteistön ei siis tarvitse olla verovelvollinen. Kaikki vuokralaiset eivät välttämättä harjoita kiinteistössä arvonlisäverollista toimintaa, joten kaikki

edellytykset eivät täyty. Hakeutuminen voi koskea siis vain tiettyä osaa kiinteistöstä. Tällöin arvonlisäveroa ei ole oikeutta myöskään vähentää kuluista tämän osalta. (Suulamo 2013, 27.)

Kun kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta on kertaalleen jo hakeutunut verovelvolliseksi, ei hakeutumista tarvitse uudelleen tehdä, jos arvonlisäverolliseen vuokraustoimintaan liitetään mukaan uusia kiinteistöjä tai sen osia. Asiasta ei tarvitse myöskään ilmoittaa verovirastolle. Verovelvollisen vuokranantajan täytyy kuitenkin pitää kirjaa niistä vuokrakiinteistöistä, joita arvonlisäverollisuus koskee, ja joita se ei koske. Arvonlisäverollista toimintaa voi aikaisintaan alkaa harjoittaa, kun perustamis- tai muutosilmoitus on saapunut verovirastoon. (Suulamo 2013, 28–29.)

4 YHTIÖMUODON MUUTOKSEN SUUNNITTELU TOIMEKSIANTAJALLA

Tässä luvussa esitellään toimeksiantaja ja laskelmat. Laskelmat on tehty toimeksiantajan antamien tietojen perusteella. Tietojen perusteella on tehty laskelmat sekä kiinteistöyhtymälle että kiinteistöosakeyhtiölle.

4.1 Toimeksiantajan esittely

Toimeksiantajina toimivat kiinteistönomistajat, jotka omistavat tontin lisäksi tontilla sijaitsevan huoltohallin ja omakotitalon. Tontti ja kiinteistö sijaitsevat Kempeleessä. Huoltohallin vuokraustoiminnasta omistajia on verotettu nykyisin kiinteistöyhtymänä. Kiinteistöyhtymän osakkaina on avopari, joka omistaa yhdessä edellä mainitut kiinteistöt ja tontin. Kiinteistöt ovat aikaisemmin olleet osa kuljetusliikettä, joka on ollut osakeyhtiö. Omistajien ja yhtiömuodon muutoksesta on useampi vuosi aikaa.

Omistajat ovat pidemmän aikaa harkinneet yhtiömuodon muutosta. Heillä itsellään ei kuitenkaan ole ollut aikaa ja tarvittavia resursseja tutkia muita mahdollisia yritysmuotoja. Huoltohalli on tällä hetkellä vuokralla, mutta myös omakotitaloa on aikaisemmin vuokrattu. Kaikki vuokralaiset ovat yrityksiä. Tällä hetkellä omakotitalo on omistajien käytössä. Lisäksi suunnitelmassa on tehdä suurempia korjaustöitä kiinteistöihin, joten omistajat ovat miettineet tässäkin mielessä verotuksellisesti edullisempaa verotusmuotoa.

Tämän opinnäytetyön kautta omistajat saavat selvityksen siitä, onko hyötyä edes vaihtaa verotusmuotoa nykyisestä kiinteistöyhtymästä. Kannattavuuden lisäksi tarkastellaan myös muita muutoksia, joita yritysmuodon muutos tuo tullessaan. Tällä tavalla toimeksiantaja saa kokonaisvaltaisen selvityksen siitä, onko mieltä muuttaa yhtiömuotoa.

4.2 Kiinteistöyhtymän verolaskelmat

Verolaskelmat on tehty vuoden 2012 tuloilla ja menoilla. Laskelmat on kuitenkin tehty vuoden 2014 veroprosenteilla, jotta laskelmilla saataisiin realistinen kuva verotuksesta nykyään. Veroprosentit ja pääomatulorajathan ovat muuttuneet parin viime vuoden aikana paljon. Vuonna 2012 omistajien hallussa olevaa omakotitaloa vuokrattiin, mutta nykyään omakotitalo on

omistajien käytössä. Laskelmissa ei ole huomioitu omakotitalosta saatuja tuloja ja menoja, jotka ovat aiheutuneet tuolloin vuonna 2012. Näin saadaan laskelmat käsittelemään nykyhetkeä, sillä omakotitalon menojahan ei saa vähentää sen ollessa omistajien omassa asuinkäytössä.

Kiinteistöyhtymän omistaa kaksi henkilöä, joiden molempien osuus yhtymän tuloista on 50 prosenttia. Taulukossa 1 on laskettuna kiinteistöyhtymän verotettava vuokratulo yhtä omistajaa kohden, sillä myös veroilmoituksessa ilmoitetaan vain oma osuus yhtymän tuloihin ja menoihin.

TAULUKKO 1. Kiinteistöyhtymän verotettava vuokratulo yhtä omistajaa kohden

Vuokratulo yhteensä / vuosi (oma osuus)	16 540,50
Vuosikorjauskulut	208,33
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut	7 929,86
Verovuoden poistot	3 624,25
Verotettava vuokratulo / vuosi (oma osuus)	4 778,07

Yhtymän osakasta verotetaan yhtymän verotettavasta tulosta pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Vuoden 2014 pääomatuloveroprosentti on 30 prosenttia. Molemmat yhtymän omistajat maksavat saamastaan verotettavasta vuokratulosta pääomatuloveroa $30\% \times 4\,778,07$ euroa = 1 433,42 euroa. Yhdelle yhtiömiehelle jäävä voitto on siis 3 344,65 euroa.

Mikäli omistajilla on otettu laina hankkiakseen nimenomaan vuokratuloja kyseisestä kiinteistöstä, lainan korot ovat vähennettävissä pääomatuloista. Omistajat voivat siis vähentää lainan korot, jotka koskevat lainaa, joka on otettu vuokrattavaa tilaa varten. Omistajat saavat vähentää näin ollen omassa pääomatuloverotuksessaan oman osuutensa lainan koroista eli 1 149,12 euroa. Tällöin kummankin omistajan verotettavaksi pääomatuloksi saadaan $4\,778,07$ euroa – 1 149,12 euroa = 3 628,95 euroa. Tästä pääomatulona verotetaan $30\% \times 3\,628,95$ euroa = 1 088,69 euroa. Molempien omistajien yhteenlasketut pääomatuloverot ovat siis 2 177,36 euroa olettaen, että omistajilla ei olisi muita pääomatuloja.

4.2 Kiinteistöosakeyhtiön verolaskelmat

TAULUKKO 2. Kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma

KIINTEISTÖN TUOTOT	
Vuokrat	32 646,00
Muut kiinteistön tuotot	435,00
KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ	33 081,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT	
Ulkoalueiden hoito	– 1 369,00
Siivous	0,00
Lämmitys	– 450,27
Vesi ja jätevesi	– 510,08
Sähkö	– 12 267,57
Jätehuolto	– 254,13
Vahinkovakuutukset	– 674,57
Kiinteistövero	– 334,09
Korjaukset	– 416,65
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	– 16 276,36
HOITOKATE	16 804,64
POISTOT JA ARVONALENTUMISET	
Rakennuksista ja rakennelmista	– 7 248,50
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHTEENSÄ	– 7 248,50
RAHOITUSTUOTOT JA –KULUT	
Korkotuotot	18,04
Korkokulut	– 5,30
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	12,74
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 568,88
VEROT	
Tuloverot 20 %	– 1 913,78
TILINPÄÄTÖSSIIRROT YHTEENSÄ	– 1 913,78
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 655,10

Taulukossa 2 on esillä kiinteistöosakeyhtiön tuloslaskelma. Kiinteistöyhtiön tulot koostuvat pääasiassa kiinteistön vuokrista. Tuloista on vähennetty kiinteistöstä aiheutuvat kulut, jotka koostuvat pääasiassa sähköstä ja muista kiinteistön hoitokuluista. Lisäksi tilikauden voitosta on vähennetty yhtiön maksama tulovero, joka on 20 prosenttia vuonna 2014.

Oletetaan, että yhtiömiehet panostavat osakeyhtiöön samansuuruisilla osuuksilla eli molempien osuus yhtiöstä on 50 prosenttia. Yhtiön osakepääomaksi sovitaan 5 000 euroa ja osakkeiden lukumääräksi 200 kappaletta. Tällöin molemmat yhtiömiehet omistavat 100 kpl yhtiön osakkeita ja molempien osakepääoma on 2 500 euroa. Yhtiömiehet maksavat osakepääomansa rahalla ja apportiomaisuudella. Puolet osakepääomasta maksetaan rahana ja puolet apportiomaisuudella eli kiinteistöllä. Yhtiön varoihin sijoitetaan tällä hetkellä vain huoltohalli, sillä omakotitalo on yksityiskäytössä. Kun yhtiön varoihin sijoitetaan apportiomaisuutta, ostajan täytyy suorittaa myös varainsiirtovero, joka on neljä prosenttia omaisuuden käyvästä arvosta.

TAULUKKO 3. Kiinteistöosakeyhtiön tase

TASE			
Vastaavaa		Vastattavaa	
PYSYVÄT VASTAAVAT		OMA PÄÄOMA	
Aineettomat hyödykkeet		Osakepääoma	5 000
(kehittämismenot, liikearvo)		Muut yksityissijoitukset	101 050
Aineelliset hyödykkeet		Edellisten tilikausien voitto	
(maa-alueet, rakennukset)	103 550	Tilikauden voitto	7 655
Sijoitukset			
VAIHTUVAT VASTAAVAT		VIERAS PÄÄOMA	
Vaihto-omaisuus		Pitkäaikainen	
Saamiset		Lyhytaikainen	
Rahat ja pankkisaamiset	10 155		
VASTAAVAA YHTEENSÄ	113 705	VASTATTAVAA YHTEENSÄ	113 705

Yhtiön nettovarallisuus on varojen ja velkojen yhteenlaskettu arvo. Yhtiön varoiksi saadaan 113 705 euroa ja veloiksi 0 euroa. Nettovarallisuudeksi saadaan siis 113 705 euroa. Osakkeen matemaattinen arvo saadaan, kun yhtiön nettovarallisuus jaetaan ulkona olevien osakkeiden lukumäärällä. Osakkeiden lukumäärä on 200 kappaletta. Osakkeen matemaattiseksi arvoksi tulee siis 113 705 euroa / 200 kpl = 568,525 euroa/kpl.

Yhtiömiehen omistamien osakkeiden matemaattinen arvo on yhteensä 56 852,50 euroa, sillä kumpikin yhtiömies omistaa 100 kappaletta osakkeita. Jotta yhtiön maksamasta osingosta ei menisi veroa ansiotulona, niin osingon täytyy olla enintään 8 prosenttia osakkaan omistamien osakkeiden matemaattisesta arvosta eli 4 548,20 euroa. Yhtiö voi jakaa siis yhteensä 9 096,40 euron edestä osinkoa, jotta osingonsaajia ei verotettaisi saamastaan osingosta ansiotulona. Yhtiö pystyisi jakamaan voittoa tilikauden voiton verran eli 7 655,10 euroa ilman, että osingonsaajan täytyisi maksaa siitä veroa ansiotulona. Jos kaikkea ei jaettaisi osinkona, vaan loput jätettäisiin tilikauden voittoihin, niin nettovarallisuus kasvaisi seuraavana vuonna.

Yhtiö päättää jakaa voittovaroja yhteensä 7 655,10 euroa osinkoina. Molemmat yhtiömiehet saavat osinkoa siis 3 827,55 euroa. Taulukosta 4 nähdään yhtiömiesten ja koko yhtiön verotus. Molempia osakkaita verotetaan 25 prosenttia pääomatulona osingon määrästä ja 75 prosenttia on verovapaata tuloa. 75 prosenttia osingosta eli 2 870,66 euroa on verovapaata ja 25 prosenttia osingosta eli 956,89 euroa verotetaan yhtiömiehen pääomatulona. Yhtiömies maksaa siis saamastaan osingosta pääomatuloveroa yhteensä 956,89 euroa $\times$ 30 % = 287,07 euroa. Yhteensä molemmat yhtiömiehet joutuvat maksamaan pääomatuloveroa 574,14 euroa ja yhtiö itsessään joutuu maksamaan tuloveroa 1 913,78 euroa eli yhteensä veron suuruus on 2 487,92 euroa. Yhdelle yhtiömiehelle jäävä voitto on siis 3 540,48 euroa.

TAULUKKO 4. Yhtiömiesten pääomatuloverot ja yhtiön tulovero

	Yhtiömies A	Yhtiömies B	Yhteensä
Osinko	3 827,55	3 827,55	7 655,10
Verovapaata 75 %	2 870,66	2 870,66	5 741,33
pääomatuloa 25 %	956,89	956,89	1 913,78
Pääomatuloveroa 30 %	287,07	287,07	574,14
Yhtiömiehet maksavat pääomatuloveroa			574,14
Yhtiö maksaa tuloveroa			<u>1 913,78</u>
Veroja maksetaan yhteensä			2 487,92

Toisaalta yhtiömiehet voivat tässäkin tapauksessa vähentää tulonhankkimisvelan korot pääomatuloistaan. Eli pääomatuloistaan he voivat kumpikin vähentää omassa verotuksessaan tuon velan koron eli 1 149,12 euroa. Tällöin alijäämää syntyy 192,23 euroa, jonka he voivat vähentää muista pääomatuloistaan tai vastavuoroisesti he voivat vähentää sen ansiotuloverotuksessaan, jos ei ole muita pääomatuloja. Alijäämähyvityksen määrä on 30 prosenttia alijäämästä eli $30 \% \times 192,23 \text{ euroa} = 57,67 \text{ euroa}$.

4.3 Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen

Kiinteistön vuokrauksesta ei lähtökohtaisesti tarvitse olla arvonlisäverovelvollinen, mutta kiinteistön haltija voi vapaaehtoisesti hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi. Taulukossa 5 on esitetty tuloslaskelman mukaisten kiinteistön hoitomenojen ja se osuus arvonlisäveroa, mitä niihin kuuluu. Kiinteistövero ja vakuutukset ovat sellaisia menoja, jotka eivät sisällä arvonlisäveroa. Muut kiinteistön hoitokulut sisältävät arvonlisäveroa 24 prosentin mukaan.

TAULUKKO 5. Kiinteistön hoitokulut ja niiden sisältämä arvonlisävero-osuus

KIINTEISTÖN HOITOKULUT		sis. alv 24 %
Ulkoalueiden hoito	– 1 369,00	328,56
Siivous	0,00	0,00
Lämmitys	– 450,27	108,06
Vesi ja jätevesi	– 510,08	122,42
Sähkö	– 12 267,57	2944,22
Jätehuolto	– 254,13	60,99
Vahinkovakuutukset	– 674,57	0,00
Kiinteistövero	– 334,09	0,00
Korjaukset	– 416,65	100,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT		
YHTEENSÄ	– 16 276,36	3 664,25

Taulukosta 5 nähdään, että kiinteistön hoitokulut sisältävät arvonlisäveroa yhteensä 3 664,25 euroa. Sen osuus on jopa 22,5 prosenttia yhtiön kaikista kiinteistön hoitokuluista ja 11 prosenttia yhtiön vuokratuloista. Laskelmat on tehty olettaen, että jokainen vuokralla oleva yritys on myös arvonlisäverovelvollinen. Mikäli kiinteistöosaakeyhtiö hakeutuisi arvonlisäverovelvolliseksi, se saisi vähentää menoistaan arvonlisävero-osuuden, mutta sen täytyisi myös periä saamastaan vuokratulosta arvonlisävero. Lopullisen tilitettävän arvonlisäveron määrän saa selville

vähentämällä kuukauden tulojen verosta saman kuukauden kuluihin sisältyneen veron. Kun tulot sisältäisivät arvonlisäveron, niin tuloista perittävä arvonlisäveron osuus olisi 6 402,77 euroa. Tällöin tilitettäväksi veroksi jäisi 2 738,52 euroa.

Tästä voidaan päätellä, ettei hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi olisi kannattavaa. Huomioon on otettava kuitenkin se, että kiinteistöön on suunnitteilla suurempia korjauksia, jolloin tarvittavien hankintojen hinnoista voitaisiin tehdä arvonlisäverovähennys. On myös huomioitava, että kiinteistössä on vuokralla yrityksiä, jotka ovat arvonlisäverovelvollisia. Jos kiinteistöyhtiö hakeutuisi arvonlisäverovelvolliseksi toiminnastaan, niin myös vuokralaiset voisivat omassa toiminnassaan vähentää arvonlisäveron vuokrasta.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Työn tarkoituksena oli tarkastella kahta yhtiömuotoa ja selvittää, kumpi yhtiömuoto olisi omistajille edullisempi verotuksessa voitonjaon kannalta. Laskelmien perusteella osakeyhtiö olisi hieman kannattavampi voitonjaon kannalta, kuten taulukosta 6 voidaan havaita. Ero olisi hieman alle 200 euroa verotusmuotojen välillä. Tässä vertailussa ei ole otettu huomioon tulonhankkimisvelan korkoja, sillä halusin tuoda tähän vertailun pelkästään voitonjaon kannalta.

TAULUKKO 6. Yhdelle omistajalle jaettava osuus voitosta molemmissa verotusmuodoissa

	Kiinteistöyhtymä	Kiinteistöosakeyhtiö
Yhtiömiehelle jaettava	4 778,07	3 827,55
– vero	1 443,42	287,07
Jäljelle jää	3 344,65	3 540,48

Laskelmissa ei ole kuitenkaan huomioitu sitä, että osakeyhtiön perustamisestakin aiheutuu jo kuluja, joista esimerkiksi osakeyhtiön perustamisilmoitus maksaa yksistään jo 380 euroa (Patentti- ja rekisterihallitus 2014, hakupäivä 14.3.2014). Tämän lisäksi osakeyhtiössä ostajan täytyisi maksaa varainsiirtoveroa neljä prosenttia kiinteistön käyvästä arvosta. Varainsiirtoveron määrä olisi tällöin 4 142 euroa.

Yhtiömuodon muutosta tulee kuitenkin tarkastella kokonaisuutena. Verotusyhtymä ja osakeyhtiö poikkeavat toisistaan paljon verotuksen lisäksi myös hallinnoltaan. Kiinteistöosakeyhtiö on osakeyhtiölain mukaan velvollinen moniin eri byrokratian kiemuroihin.

Verotusmuotoina kiinteistöyhtymä on huomattavasti hallinnoltaan kevyempi kuin kiinteistöosakeyhtiö. Kiinteistöyhtymällä ei ole varsinaisesti virallisia velvoitteita. Omistajien täytyy kiinteistöyhtymässä vain pitää kirjaa tuloista ja menoista, jotka koskevat juuri vuokrakiinteistöä. Kiinteistöosakeyhtiö on hallinnoltaan muodollisempi ja sen toimintaa ohjaa osakeyhtiölaki. Tätä lakia tulee noudattaa, vaikka pienemmille osakeyhtiöille onkin helpotuksia vaatimusten suhteen. Esimerkiksi pienen osakeyhtiön ei tarvitse valita tilintarkistajaa, jos pienen osakeyhtiön kriteerit täyttyvät. Kiinteistöyhtymän veroilmoitus on selkeämpi kuin osakeyhtiön, sillä vuokrakiinteistöstä saadut tulot ja menot ilmoitetaan yleensä vain yhdellä lomakkeella. Liitetietoja ei tarvitse antaa

vain kuin Verohallinnon niitä pyytäessä. Kiinteistöosakeyhtiön veroilmoituksessa toisaalta täytyy huolehtia kaikkien tarvittavien liitetietojen, esimerkiksi tilinpäätöksen, lähettäminen.

Kiinteistöyhtymän tulot ovat heti vuokranantajien käytössä, mutta kiinteistöosakeyhtiössä varoja ei niin helposti nostetakaan. Yleisimpinä varojenjakokeinoina on osinko ja palkka. Palkka on helposti jaettavissa. Tällöin täytyy kuitenkin ottaa huomioon, että kun osakeyhtiö jakaa varoja palkkana omistajilleen, niin tällöin osakasta verotetaan ansiotuloveroprosentilla. Osingonjakoa ei suoriteta tavallisesti kuin kerran vuodessa tilikauden ollessa jo päättynyt.

Omistajilla oli suunnitelmissa suurempia korjauksia kiinteistöihin lähivuosien aikana. Kiinteistöyhtymä voi vähentää verotuksessaan vain vuosikorjauskulut, mutta ei perusparannusmenoja. Jos omistajilla on suurempia investointeja suunnitteilla, niin kiinteistöosakeyhtiönä yritys voi vähentää myös suuremmat investoinnit ja perusparannusmenot.

Johtopäätöksenä voisin sanoa, että tällä hetkellä en näe syytä yhtiömuodon muutokseen. Osinkoverotuksen muutos vuoden 2014 alussa merkitsi sitä, ettei verovapaasti voi nostaa enää osinkoja listaamattomasta osakeyhtiöstä. Lisäksi verotuksessa ei tule kuin muutamien satojen eurojen voitto kiinteistöyhtymään nähden. Lisäksi varainsiirtovero on jo pelkästään useampi tuhat euro, joten menisi monta vuotta ennen kuin osakeyhtiön perustaminen tulisi tavallaan kannattavammaksi kuin kiinteistöyhtymä.

Toisaalta osakeyhtiö on siinä mielessä kannattava vaihtoehto yhtiömuodoksi, mikäli omistajilla on muutoin muitakin pääomatuloja. Osakeyhtiön ei tarvitse jakaa osinkoa joka vuosi, vaan voi siirtää tilikauden voiton yhtiön omaan pääomaan. Jos omistajilla on vaihtelevasti vuosittain pääomatuloja, niin tällöin osakeyhtiön ei tarvitse jakaa osinkoa, jos esimerkiksi tuo 40 000 euron progressioraja ylittyy. Yli 40 000 euron pääomatulojen jälkeen pääomatuloveroprosenttihan nousee 30 prosentista 32 prosenttiin.

6 POHDINTA

Kuten Johdanto-osiossa jo kuvasin, niin yhtiömuodon muutoksesta on tehty paljon tutkimuksia myös aikaisemmin. Saamieni johtopäätösten sanoisin poikkeavan aikaisemmin tehtyjen tutkimusten tuloksista jonkin verran. Aikaisempien tutkimusten tuloksien kanssa olin samaa mieltä siitä, että selvitetäessä vaihtoehtoa jollekin yhtiömuodolle, vaihtoehdoksi valikoituu helposti osakeyhtiömuotoinen yritys. Samaa mieltä muiden tutkimusten kanssa olin myös siitä, että osakeyhtiön rakenne ja hallinto on vaativampi kuin henkilöyhtiön. Päämayhtiössä myös verotuksen optimointi on mahdollista, mikä on järkevää, jos pääomatuloja tulee yli tuon 40 000 euron progressiorajan.

Käsittelin työssä myös arvonlisäverovelvollisuutta. Toimeksiantajan tulee harkita arvonlisäverovelvolliseksi ryhtymistä, sillä myös vuokralaiset ovat liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvollisia, joten tätä kautta vuokralaiset saisivat omassa verotuksessaan vähentää vuokrasta arvonlisävero-osuuden. Tällä hetkellä yrityksellä arvonlisäveron osuus vuokratuotoista oli laskelmien mukaan 11 prosenttia. Pitkänen selvitti omassa opinnäytetyössään (2013) erään tavallisen kiinteistöosakeyhtiön verojen määrää vuokraustoiminnassa. Hänen saamien tulosten perusteella verojen ja veroluonteisten osuus kiinteistön tuotoista on noin 18 prosenttia.

Aikaisemmissa tutkimuksissa vaihtelee tulos, milloin yrityksen kannattaa vaihtaa yhtiömuotoa. Tähän vaikuttaa suuresti se, mistä verotusmuodosta yhtiö on suunnittelemassa vaihtaa yhtiötä päämayhtiöksi. Tästä voidaan siis huomata, että vaikka yhtiömuodon muutoksesta on tehty paljon opinnäytetöitä, niin työ tarkastellaan aina toimeksiantajan näkökulmasta.

Relevanttia materiaalia oli vaikea löytää, joka käsittelisi juuri tavallista kiinteistöosakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön materiaalia on saatavilla helpommin kuin lähdeaineistoa tavallisesta kiinteistöyhtiöstä. Tämä johtuu luultavasti siitä, että tavallisen kiinteistöosakeyhtiön toimintaa sääntelee osakeyhtiölaki, joten ei ole nähty tarvetta tehdä erillistä kirjallisuutta tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä. Mahdollisesti tästä johtuen erillistä materiaalia tavallisesta kiinteistöyhtiöstä ei ole helposti saatavilla. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiölaki uudistui vuonna 2010, joten se on kokenut uudistuksen viime vuosina. Se on ollut näin ollen esillä, ja monet toimeksiantajat ovat nähneet tarpeelliseksi saada tutkimusta uudistetusta laista.

Opinnäytetyön suunnittelu alkoi toimeksiantajan kanssa pidetyllä puhelinkeskustelulla marraskuussa 2013. Aloitusseminaari pidettiin joulukuussa 2013, jolloin työn suunnittelu oli jo päässyt hyvin alkuun. Toimeksiantaja pohti siis toista yhtiömuotoa kiinteistöyhtymän tilalle ja vaihtoehdoksi valikoitui tavallinen kiinteistösaakeyhtiö. Ohjausseminaari pidettiin helmikuun 2014 alussa. Alkuperäisen suunnitelman mukaan ohjausseminaari oli suunniteltu pidettäväksi tammikuun 2014 lopussa. Ohjausseminaariin mennessä työn teoriaosuus oli jo melkein kokonaan kirjoitettuna. Esitysseminaari oli suunnitelmassa maaliskuun 2014 lopulle, mutta se järjestettiin huhtikuun alussa. Aikataulu on pitänyt näin ollen ihan hyvin.

Opinnäytetyötä tehdessä sain huomata, että vaikka yhtiömuodoista ja niiden verotuksesta on tehty paljon opinnäytetöitä myös aikaisemmin, jokainen tutkimus on kuitenkin erilainen. Jokaisessa tapauksessa täytyy erilailla tarkastella yhtiömuodon muutoksen kannattavuutta ja vastaus tutkimuskysymykseen on aina siten myös erilainen. Tämän opinnäytetyön haasteeksi mainitsisin lopulta sen, ettei pysty antamaan suoraa, yksinkertaista vastausta tutkimuskysymykseen. Yhtiömuodon muutoksen kannattavuuteen vaikuttavat niin monet eri asiat. Tämänkin tutkimuksen tuloksena kiinteistösaakeyhtiö oli hieman voitonjaon kannalta kannattavampi kuin kiinteistöyhtymä. Tulin kuitenkin siihen tulokseen, ettei etu ole niin suuri, että yhtiömuodon muutosta olisi syytä toteuttaa.

Opinnäytetyön tekeminen on ollut motivoitunutta, sillä aihe itsessään on kiinnostava. Työ on ollut myös haastavaa, johon osaltaan vaikutti se, että aineistoa juuri tavallisesta kiinteistösaakeyhtiöstä ei ollut juurikaan saatavilla. Haasteena oli myös aikataulujen yhteensovittaminen. Työn tekeminen tuntui merkitykselliseltä, sillä työ tulee kuitenkin toimeksiantajan tarpeisiin, ja sitä kautta työtä oli myös mielekästä tehdä. Opiskelujeni aikana suorittamani ammatilliset opinnot tukivat mielestäni hyvin opinnäytetyön tekemistä.

LÄHTEET

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Oikeusministeriö. 2013. Toiminta ja tavoitteet. Asunto-osakeyhtiölaki. Hakupäivä 14.1.2014 <http://oikeusministerio.fi/fi/index/toimintajatavoitteet/arkielamaanliittyvatsaannokset/uusiasunto-osakeyhtiolaki.html>.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2013. Kaupparekisteri. Osakeyhtiön tilinpäätösilmoitus. Hakupäivä 24.2.2014 <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/tilinpaatos/oy.html>.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2014. Kaupparekisteri. Kaupparekisterin käsittelymaksuhinnasto. Hakupäivä 14.3.2014 <http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/hinnasto/kasittelymaksut.html>.

Pitkänen, R. 2013. Kiinteistö Oy Kummatin verot ja veroluonteiset maksut vuokraustoiminnassa. Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Poikonen, M. 2013. Yhtiömuodon muutos sukupolvenvaihdon yhteydessä: Tapaustutkimus maansiirtoalan pk-yrityksessä. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Rintanen, T. 2011. Yhtiömuotojen verotus ja hallinto. Metropolia ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Suulamo, A. 2012. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Suulamo, A. 2013. Kiinteistöyhtiön arvonlisäverotus. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

Särkelä, S. 2010. Kommandiittiyhtiön muuttaminen osakeyhtiöksi. Oulun seudun ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Tomperi, S. 2013. Yritysverotus ja tilinpäätössuunnittelu. Helsinki: Sanoma Pro.

Tuloverolaki 30.12.1992/1535.

Verohallinto. 2010. Yritys- ja yhteisöasiakkaat. Veroilmoituksen 6 B sisältö – osakeyhtiö ja osuuskunta. Hakupäivä 24.2.2014 https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Veroilmoitus/Veroilmoituksen_6_B_sisalto__osakeyhtio_%289152%29.

Verohallinto. 2013a. Henkilöasiakkaat. Kiinteistöyhtymä. Hakupäivä 12.12.2013 http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Kiinteistoyhtyma%2826964%29.

Verohallinto. 2013b. Syventävät vero-ohjeet. Verotusyhtymä. Hakupäivä 12.1.2014 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Verovelvollisuus/

Verohallinto. 2013c. Tietoa Verohallinnosta. Muutoksia osinkojen verotukseen ja ennakonpidätykseen vuoden 2014 alusta. Hakupäivä 14.1.2014 http://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Muutoksia_osinkojen_verotukseen_ja_ennak%2830722%29.

Verohallinto. 2013d. Syventävät vero-ohjeet. Varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisohje. Hakupäivä 12.2.2014 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje%2827001%29.

Verohallinto. 2014a. Tietoa Verohallinnosta. Ennakonpidätys osingoista. Hakupäivä 31.1.2014 https://www.vero.fi/fi-FI/Tietoa_Verohallinnosta/Tiedotteet/Ennakonpidatys_osingoista%2830889%29.

Verohallinto. 2014b. Syventävät vero-ohjeet. Osinkotulojen verotus - saajana omistajayrittäjä. Hakupäivä 24.2.2014 http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Osakkeet_osingot_ja_peitelty_osingonjako/Osinkotulojen_verotus__saajana_omistajay%2815396%29.

Veronmaksajain Keskusliitto ry. 2013a. Palkka ja eläke. Vuodenvaihteen veromuutoksia 2014.
Hakupäivä 23.1.2014 <https://www.veronmaksajat.fi/Palkka-ja-elake/Vuodenvaihteen-veromuutoksia-2014/>.

Veronmaksajain Keskusliitto ry. 2013b. Veroilmoitus. Veroilmoitus ja vuokratulojen verotus.
Hakupäivä 23.1.2014 <http://www.veronmaksajat.fi/Veroilmoitus/Esitaytetty-veroilmoitus/Vuokratulojen-verotus/>.
Verotusyhtymä%2825573%29.

LIITTEET



VEROHALLINTO
TUNNUS 5019832
00003 VASTAUSLÄHETYS

LIITE 1

>

ESITÄYTETTY VEROILMOITUS 2012 ILMOITUSOSA

Henkilötunnus tai Y-tunnus

Kotikunta 31.12.2011

HUOM!

Tarkista esitetyt tiedot.

Lisää puuttuvat ja korjaa virheelliset tiedot tämän ilmoitusosan valkoisiin kohtiin.

Palauta tämä ilmoitusosa vain, jos olet tehnyt siihen lisäyksiä tai korjauksia.

Säilytä kuitit ja tositteet itselläsi.

Viimeinen palautuspäivä on:

Yhteydenotot:

Korjaa valkoisiin kohtiin.		
1 ANSIOTULOT	euro	snt
1.1 Palkat ja luontoisedut		
1.2 Eläkkeet		
1.3 Etuudet		
1.4 Muut ansiotulot		

2 ENNAKONPIDÄTYKSET ANSIOTULOISTA		
2.1 Ennakonpidätykset		

3 ANSIOTULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
3.1 Työmarkkina- järj. jäsenmaksut/ tyött.kassamaksut		
3.2 Pakoll. eläke- ja tyött.vak.maksut		
3.3 Muut vähennykset		

Korjaa valkoisiin kohtiin.		
3.4 Tulonhankkimiskulut	euro	snt
Ammattikirjallisuus		
Kulut omien työkalujen käytöstä		
Työhuonevähennys		
Muut kulut		
Kulut yhteensä		
Merkitse ammattisi ja selvitä, miten kulut liittyvät tulonhankintaan:		
Työasuntovähennys (lomake 19)		

3.5 Matkakulut					Yhteensä		
A. Asunnon ja työpaikan väliset matkat	Ajalla pppk-ppkk	kulkuneuvo	km	euroa/km	euro	snt	
julkisella kulkuneuvolla				—			—
muulla kuin julkisella kulkuneuvolla							
B. Viikonloppumatkat							
julkisella kulkuneuvolla				—			1) 2)
muulla kuin julkisella kulkuneuvolla							1) 2)
C. Erityisalojen matkat							
							—
D. Toissijaisen työpaikan matkat							
							—

1) Tilapäinen työskentely toisella paikkakunnalla, työnantaja ei ole järjestänyt majoitusta viikonlopuksi.

2) Tilapäinen työskentely toisella paikkakunnalla, matkat on tehty loman tai sairasloman yhteydessä.

VEROH 3001 1.2013

Korjaa valkoisiin kohtiin.		
4 PÄÄOMATULOT JA LUOVUTUSTAPPIOT		
	euro	snt
4.1 Vuokratulot (lomake 7H/K)		
4.2 Vuokraustoiminnan tappiot (lom. 7H/K)		
4.3 Arvopapereiden luovutusvoitot (lomake 9A)		
4.4 Arvopapereiden luovutustappiot (lomake 9A)		
4.5 Muun omaisuuden luovutusvoitot (lomake 9)		
4.6 Muun omaisuuden luovutustappiot (lomake 9)		
4.7 Osakaslainat		
4.8 Pääomatuloa olevat eläkkeet ja suoritukset		
4.9 Muut pääomatulot		
5 OSINGOT JA OSUUSPÄÄOMAN KOROT		
5.1 Julkisesti noteeratuista yhtiöistä		
5.2 Muista yhtiöistä		
5.3 Osuuspääoman korot		

6 ENNAKONPIDÄTYKSET PÄÄOMATULOISTA JA OSINGOISTA		
6.1 Ennakonpidätykset		
7 PÄÄOMATULOISTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET		
7.1 Arvopapereiden hoito- ja säilyttämismenot		
7.2 Takaisinmaksut osakaslainat		
7.3 Muut tulohankkimiskulut		
7.4 Opintovelan korot		
7.5 Asuntovelan korot		
7.6 Ensiasunnon velan korot		
7.7 Tulonhankkimisvelan korot		
7.8 Vapaaeht. eläkevakuutuksen ja PS-sopimuksen maksut		

15 TILINUMERO (Korjaa virheellinen tai ilmoita puuttuva tilinumero.)	
IBAN	BIC

16 LISÄTIETOJA	

Jos olet korjannut tai täydentänyt tietojasi, palauta tämä ilmoitusosa allekirjoitettuna.

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero (Asianhoitajana toimiminen edellyttää valtakirjaa.)
---------	--

Korjaa valkoisiin kohtiin.	
7.9 Vähennetään verotusryhymän maatalouden vero- vuoden tappiota	% tai

8 ALIJÄÄMÄHYVITYS	
8.1 Alijäämähyvityksen lapsikorotus on tehtävä omassa verotuksessa	lapsesta.
8.2 Alijäämähyvitys, jota ei voida vähentää veroistani, on siirrettävä vähennettäväksi puolisoni veroista.	
9 PERHE- JA HUOLTOSUHTEEN MUUTOS	
9.1 Olen v. 2012 muuttanut puolisostani pysyvästi erilleen (ppkkvvvv).	
9.2 Lapset ovat suurimman osan vuodesta olleet välittömässä huollossani (yhteishuoltotilanne).	

10 ULKOMAAN TULOT	
	euro snt
10.1 Ulkomaan eläketulot	
10.2 Muut ulkomaan ansiotulot (lomake 16)	
10.3 Ulkomaan pääomatulot	
11 ULKOMAAN TULOISTA MAKSETUT ULKOMAISET VEROT	
11.1 Ulkomaiset verot	

12 VEROSTA TEHTÄVÄT VÄHENNYKSET	
12.1 Kotitalousvähenn. kustannukset (lom.14A/B)	
12.2 KELA:n ilm. opintolainan lyhennykset	
12.3 Maksetut elatusmaksut	
lapsesta lapsesta.	

13 MAKSETUT ENNAKKOVEROT JA ENNAKON TÄYDENNYSMAKSUT	
13.1 Ennakot ja täydennysmaksut	

14 VARAT JA VELAT	
14.1 Varat	Varat - tiedoissa on täydennettävää tai korjattavaa.
14.2 Velat	

☐ Veronpalautukseni saa käyttää puolisoni hyväksi.



7K VUOKRATULOT Kiinteistö

Ilmoita tällä lomakkeella kiinteistöstä saamasi vuokratulot. HUOM! Jos omistat vain osan vuokratusta kiinteistöstä (esim. puoliset), ilmoita vain oma osuutesi vuokratulosta ja siihen kohdistuvista kuluista. Kiinteistöyhtymät ilmoittavat kiinteistökohtaisesti yhdellä lomakkeella. Ilmoita osakehuoneistosta saamasi vuokratulo lomakkeella 7H.

1 HENKILÖTIEDOT	
Nimi	Henkilötunnus tai Y-tunnus

2 VUOKRATULO KIIENTEISTÖSTÄ				
Kiinteistön nimi tai kiinteistötunnus ja sijaintikunta		Kiinteistö sijaitsee ☐ ulkomailla 1)	Omistusosuus	Rakennuksesta vuokrattu pinta-ala m ²
Vuokralaisen nimi	Vuokrattuna ajalla (pp.kk - pp.kk)		euro	snt
Vuokratulo yhteensä/vuosi, brutto (oma osuutesi)		977		
Vähennä vain se osa kuluista, joka kohdistuu kiinteistön vuokrattuun osaan (oma osuutesi)				
Vuosikorjauskulut		-		
Muut vuokratuloon kohdistuvat kulut (selvitä lisätiedoissa) ²⁾		-		
Verovuoden poistot kohdasta 3.8		-		
Verotettava vuokratulo/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.1)		96 =		
Vuokraustoiminnan tappio/vuosi, netto (siirrä oma osuutesi veroilmoituksen kohtaan 4.2)		101 =		

3 POISTOLASKELMA (rakennusten vuokratulta osalta)						
Enimmäispoistoprosentit	7 % Myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja tms. rakennus 4 % Asuin-, toimisto- tms. rakennus				25 % Kiinteistöön kuuluva irtain omaisuus	
3.1 Poistoprosentti	1. rakennus: %		2. rakennus: %		Irtain omaisuus: %	
	euro	snt	euro	snt	euro	snt
3.2 Rakennuksen ja/tai irtaimiston hankintameno ³⁾						
3.3 Poistamaton hankintameno verovuoden alkaessa						
3.4 Lisäykset verovuoden aikana (erittelyt lisätiedoissa)	+					
3.5 Kohdat 3.3 ja 3.4 yhteensä	=					
3.6 Vähennys verovuoden aikana (esim. rakennuksen luovutushinta)	-					
3.7 Poistamaton hankintameno (3.5 ja 3.6 erotus)	=					
3.8 Verovuoden poisto	-					
3.9 Poistamaton hankintameno verovuoden päättyessä	=					

1) Ilmoita ulkomailla saamiisi vuokratuloihin kohdistuvat verot ja kiinteistöön kohdistuvat korot lisätiedoissa. Ilmoita, mitä veroja olet maksanut sekä verojen ja korkojen määrä.

2) Merkitse tähän esim. vakuutusmaksut, kiinteistövero, sähkö-, lämpö-, vesi-, jätevesi-, puhtaanapito- ja maanvuokratulot. Vähennä kotimaiseen vuokrattuun kiinteistöön kohdistuvat tulonhankkimisvelan korot esitetyt veroilmoituksen kohdassa 7.7. Älä vähennä korkoja tällä lomakkeella.

3) Rakennuksen hankintameno ei lueta tontin hankintahintaa eikä hankinnasta aiheutuneita kuluja, liittymismaksuja eikä korvauksia kadun ja viemärin rakentamisesta.

Säilytä kuitit itselläsi. Verotoimisto pyytää niitä tarvittaessa.

Pääomatulojen tuloveroprosentti on 30 ja pääomatulojen 50 000 euroa ylittävältä osalta 32. Tarkempia ohjeita vuokratulojen verotuksesta saat Internetistä osoitteesta www.vero.fi ja Verohallinnon palvelunumerosta 020 697 078.

4 LISÄTIETOJA

Päiväys	Allekirjoitus ja puhelinnumero

VEROHALLINTO
TUNNUS 5019832
00003 VASTAUSLÄHETYS

36

M

YHTYMÄSELVITYS 2013

Verovelvollisen nimi ja osoite

Viimeinen palautuspäivä

Kotikunta 31.12.2012
Y-tunnus
902
☐ Verotusyhtymä jaettu/lopetettu

Tätä lomaketta käyttää kiinteistöyhtymä ja maataloutta tai metsätaloutta harjoittava yhtymä.

YHTYMÄN OSAKKAAN OSUUKSIA KOSKEVAT TIEDOT			
Osakkaan nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus	
611	612		
Tullut osakkaaksi yhtymään (pp.kk.vvvv)	Eronnut yhtymästä (pp.kk.vvvv)		
	Osuuden alkamispäivä	Osuus muuttunut	
		615	
	Osuus murtolukuna	Osuus muutoksen jälkeen	
		620	
Osuus yhtymän maatalouden tuloksesta		609	
Osuus metsätalouden pääomatuloista ja/tai muista tuloista		610	
Osuus yhtymän varallisuudesta			
618 Vaatimus jaettavasta yritystulosta ¹⁾			
☐ 1 Pääomatulon enimmäismäärä on 10 % nettovarallisuudesta		☐ 2 Jaettava yritystulo on kokonaan ansiotuloa	

YHTYMÄN OSAKKAAN OSUUKSIA KOSKEVAT TIEDOT			
Osakkaan nimi		Henkilötunnus tai Y-tunnus	
611	612		
Tullut osakkaaksi yhtymään (pp.kk.vvvv)	Eronnut yhtymästä (pp.kk.vvvv)		
	Osuuden alkamispäivä	Osuus muuttunut	
		615	
	Osuus murtolukuna	Osuus muutoksen jälkeen	
		620	
Osuus yhtymän maatalouden tuloksesta		609	
Osuus metsätalouden pääomatuloista ja/tai muista tuloista		610	
Osuus yhtymän varallisuudesta			
618 Vaatimus jaettavasta yritystulosta ¹⁾			
☐ 1 Pääomatulon enimmäismäärä on 10 % nettovarallisuudesta		☐ 2 Jaettava yritystulo on kokonaan ansiotuloa	

1) Jos vaatimusta ei esitetä, pääomatulon enimmäismäärä on 20 % nettovarallisuudesta.

Lomakkeet lähetetään osoitteeseen

Verohallinto

Yhteisölomakkeiden optinen lukupalvelu

PL 200

00052 VERO

Verotusluokitus ja tilin numero

ELINKEINOTOIMINNAN VEROILMOITUS
YHTEISÖ

+

Y-tunnus	Postiosoite
	092
	☐ Postiosoite on muuttunut
Tilikausi (ppkkvv - ppkkvv)	
173 Tilinpäätös on laadittu tilinpäätöksen mukaisesti	184 Toiminta sekä Mahi-er-tilomessa että Alueasunalla
182 Yhtiö on velvollinen laatimaan siirtolinnoitteludokumenttaation (MML 14 a §) (täytettävä lomake 78)	
174 Yhtiö on verovuonna siirtänyt liiketoimintakokonaisuuden EVL 52 d §:n mukaisesti	
176 Yhtiö on verovuonna ollut hankkivana osapuolena EVL 52 f §:n mukaisessa osakevaihdossa	

Tätä lomaketta käyttävät mm. osakeyhtiö ja osuuskunta.

6B

2013

Toimiala	175
	☐ Toimiala on muuttunut
Toimipaikan osoite (ellei ole sama kuin verovelvollisen postiosoite)	092
	☐ Toimipaikan osoite on muuttunut
Veroilmoitusta täydentäviä tietoja antaa (nimi, puhelin)	

I Osakkeenomistajat sekä heille ja heidän omaisilleen suoriteperusteisesti kirjatut suoritukset (palkkoja tai osinkoja ei ilmoiteta tässä kohdassa) sekä osakastainojen yhteismäärä tilikauden lopussa. Tiedot osakkaista on ilmoitettava, vaikka vuokria yms. ei ole maksettu.

a) Nimi	Osakkeen lukumäärä kpl	Suoritus		Suoritus		Osakastainat	
b) Henkilötunnus tai Y-tunnus		euro	snt	euro	snt	euro	snt
a)		Vuokrat		Lisä- maksut			
b)		Korot		Muit			
a)		Vuokrat		Lisä- maksut			
b)		Korot		Muit			
a)		Vuokrat		Lisä- maksut			
b)		Korot		Muit			
a)		Vuokrat		Lisä- maksut			
b)		Korot		Muit			

☐ Osakkeenomistajia on enemmän kuin 4. Lisälomake (lomake 72) on täytetty. 185 ☐ Kaikkien osakkaiden omistusosuus alle 10 %.

II Yhtiön omistamat huoneistot ja kiinteistöt, joita yrittäjäosakas tai hänen perheensä on tilikauden aikana käyttänyt asuntona ¹⁾

Osakkaan henkilötunnus	Kiinteistön tai kiinteistö-/asunto-osake- yhtiön nimi	Käyttöaika asuntona ppkkvv - ppkkvv	Nettovarallisuutta skelmissä käytetty arvo
			euro snt

III Yhtiön päätös voitonjakausta (Jos varoja on päätetty jakaa, tämä kohta on täytettävä. Jos varoja ei jaeta, kohta on jätettävä tyhjäksi.)

537 Osingonjakopäätös tehty (ppkkvv)	538 Osinko on nostettavissa (ppkkvv)	522 Jaettavaksi päätetty osinko yhteensä ²⁾	293 vapaa oma pääoma rahoitusta jaettavaksi päätetty määrä
		euro snt	euro snt

IV Osakepääoman muutokset tilikauden päättymisen jälkeen ja yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Osakepääomaa korotettiin	Osakepääomaa alennettiin	Osakkeiden lukumäärä muutoksen jälkeen, kpl	Nimellisarvo/Airjanpidollinen vasta- arvo
euro snt	euro snt		euro snt
591	592	580	582
Uuden osakkeen merkintähinta	Merkintähinta on käytetty tällä osakkeen määrän sääntö	Korotus	Yhtiön hallussa olevien osakkeiden määrä tilikauden päättyessä, kpl
583	585 ☐ Kyllä ☐ Ei	565 ☐ Maksu- tella ☐ Maksu- tella	586 ☐ Kyllä ☐ Ei

VERO H 2062 (2012)

1) Yhtiön osakkailla tarkoitetaan johtajien asemassa olevia henkilöitä, jotka omistavat yksinään yli 30 prosenttia tai
yli 50 prosenttia osakkeista tai osakkeiden tai osakkeiden määräästä (tyEL 7 §).

2) Maksettua osingosta ei pidettävä myöskin veroilmoitus.

+

+

6B

Ytunnus

V Tuloverolaskelma

A Elinkeinotoiminnan tuotot

		Kirjanpito		Verotus	
		euro	snt	euro	snt
Liikevaihto				330	
Valmistus omaan käyttöön				331	
Liiketoiminnan muut tuotot					
Käyttöomaisuusosakkeiden luovutusvoitot ja purkuvoitot (erittely lomakkeella 71A ja 71B)	332				
Veronalainen osuus (EVL 6b ja 51d §) (erittely lomakkeella 71B)				333	
Muun käyttöomaisuuden luovutusvoitot				334	
Saadut avustukset ja tuet				335	
Muut liiketoiminnan muut tuotot				336	
Rahoitustuotot					
Saadut osingot (erittely lomakkeella 73)	337				
Veronalainen osuus (EVL 6a §)				338	
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä				339	
Korkotuotot omistusyhteisyyksiltä				340	
Muut korkotuotot				341	
Voitto-osuudet yhtiöistä	342				
Tulo-osuuksien veronalainen osuus (TVL 16 ja 16a §)				343	
Rahoitusomaisuuden luovutusvoitot				344	
Muut rahoitustuotot				345	
Palautuvat arvonalennukset	346				
Veronalainen osuus (EVL 5a §)				347	
Satunnaiset tuotot	348				
Veronalainen osuus (konserniavustuksesta erittely lomakkeella 65)				349	
Varausten vähennykset	350				
Veronalainen osuus (EVL 43 ja 47 §)				351	
Osuus välilyhteyden tuloon (erittely lomakkeella 74)				352	
Muut veronalaiset tuotot (ei tilikauden tulolaskelmassa)				353	
ELINKEINOTOIMINNAN VERONALAISET TUOTOT YHTEENSÄ				354	
Henkilökohtaisen tulolähteen tuotot ja veronalainen luovutusvoitto (erittely lomakkeella 7A)				355	
Maatalouden tulolähteen tuotot				356	
Veronpalautus	357				
Tulolaskelman muut verottomat tuotot	358				
B Elinkeinotoiminnan kulut					
Materiaalit ja palvelut				359	
Ostot ja varastojen muutokset					
Ulkopuoliset palvelut				360	
Henkilöstökulut				361	
Palkat ja palkkiot					
Eläkekulut				362	
Muut henkilösivukulut				363	
Poistot ja käyttöomaisuuden arvonalentumiset					
Poistot	364				
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 24, 30-34, 36-41 §) (erittely lomakkeella 62)				365	
Käyttöomaisuuden arvonalentumiset	366				
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 42 §)				367	

6B

Ytunnus

		Kirjanpito		Verotus	
		euro	snt		
B Elinkeinotoiminnan kulut					
Liiketoiminnan muut kulut		368			
Edustuskulut				369	
Vähennyskelpoinen osuus 50 % (EVL 8 § kohta 8)					
Annetut lahjoitukset		370			
Vähennyskelpoinen osuus (mm. TVL 57 §)				371	
Käyttöomaisuusosakkeiden luovutustappiot ja purkutappiot (erittely lomakkeella 71A ja/tai 71B)		372			
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 6b ja 51d §)(erittely lomakkeella 71B)				373	
Muun käyttöomaisuuden luovutustappiot				374	
Leasingmaksut				375	
Myyntisaamisten arvonalentumiset				376	
Muut vähennyskelpoiset liiketoiminnan muut kulut				377	
Vähennyskeltottomat kulut		378			
Välittömät verot		379			
Veronkorotukset		380			
Sakot ja muut rangaistusmaksut		381			
Fuusiotappio		382			
Käyttöomaisuusosakkeiden arvonalentumiset		383			
Pakolliset varaukset		384			
Muut vähennyskeltottomat kulut					
Rahoituskulut					
Korkokulut saman konsernin yrityksille				385	
Korkokulut omistusyhteisyrityksille				386	
Muut korkokulut				387	
Konsernituki ja saamisten arvonalentumiset (EVL 16 § 1 mom. kohta 7)		388			
Muun rahoitusomaisuuden menetykset ja arvonalentumiset		389			
Vähennyskelpoinen osuus				390	
Rahoitusomaisuuden luovutustappiot				391	
Muut rahoituskulut				392	
Satunnaiset kulut (konserniajastuksesta erittely lomakkeella 65)				393	
Varausten lisäykset		394			
Vähennyskelpoinen osuus (EVL 43 ja 47 §)				395	
Muut vähennyskelpoiset kulut (ei tilikauden tuloslaskelmassa)				396	
ELINKEINOTOIMINNAN VEROTUKSESSA VÄHENNYSKELPOISET KULUT YHTEENSÄ				397	
Henkilökohtaisen tulolähteen kulut (erittely lomakkeella 7A)				398	
Maatalouden tulolähteen kulut				399	

Verotettava tulos / vahvistettava tappio (Tämä kohta on aina täytettävä.)

TULOS		euro	snt	TAPPIO		euro	snt
		—	—	Erät, joita ei ole huomioitavaa vahvistettaessa	504		
Elinkeinotoiminnan tulos	500			Elinkeinotoiminnan tappio	505		
Henkilökohtaisen tulolähteen tulos	501			Henkilökohtaisen tulolähteen tappio	506		
Maatalouden tulolähteen tulos	502			Maatalouden tulolähteen tappio	507		

6B

Ytunnus

+

VI Varallisuuslaskelma

A Varat

euro

snt

Käyttöomaisuus	400		
Aineettomat oikeudet			
Pitkävaikuttiset menot	401		
Kiinteistöt (erittely lomakkeella 18)	402		
Koneet ja kalusto	403		
Ennakkomaksut	404		
Käyttöomaisuusarvopaperit (erittely lomakkeella 8A)	405		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	406		
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	407		
Muut käyttöomaisuussaamiset	408		
Muu käyttöomaisuus	409		
Käyttöomaisuus yhteensä	410		
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet	411		
Kesken eräiset tuotteet	412		
Valmiit tuotteet	413		
Tavarat	414		
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	415		
Vaihto-omaisuusarvopaperit	416		
Muu vaihto-omaisuus	417		
Vaihto-omaisuus yhteensä	418		
Rahoitusomaisuus			
Myyntisaamiset	419		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	420		
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	421		
Lainasaamiset	422		
Muut saamiset	423		
Rahoitusomaisuusarvopaperit (erittely lomakkeella 8A)	424		
Siirtosaamiset	425		
Rahat	426		
Pankkisaamiset	427		
Muu rahoitusomaisuus	428		
Rahoitusomaisuus yhteensä	429		
Muut pitkäaikaiset sijoitukset (TVL)			
Arvopaperit (erittely lom. 8A)	430		
Kiinteistöt (erittely lom. 18)	431		
Osakslainat	432		
Muu TVL-omaisuus	433		
Muut pitkäaikaiset sijoitukset (TVL) yhteensä	434		
VARAT YHTEENSÄ	435		

Liitteet

☐ Verohallinnon lomakkeita☐ Tilinpäätös (luokitteluasetus)☐ Tilintarkastuskertomus☐ Konsernitilinpäätös☐ Yhtiökokouksen pöytäkirjanote☐ Muita liitteitä (vapaaehtoinen)

Päiväys

Allekirjoitus ja nimen selvitys

B Velat

euro

snt

Joukkovelkakirjalainat	450		
Vaihtovelkakirjalainat	451		
Lainat rahoituslaitoksilta	452		
Ostovelat	453		
Velat saman konsernin yrityksille	454		
Velat omistusyhteisyrityksille	455		
Velat osakkaille	456		
Siirtovelat	457		
Muut velat	458		
Pääomalainat	459		
VELAT YHTEENSÄ	460		
Lyhytaikaiset velat yhteensä	461		
Pitkäaikaiset velat yhteensä	462		

NETTOVARALLISUUS - POSITIIVINEN 573

NETTOVARALLISUUS - NEGATIIVINEN 574

C Oma pääoma

Sidottu oma pääoma	470		
Osake- tai osuuspääoma			
Muu sidottu oma pääoma	495		
Vapaa oma pääoma			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	496		
Muut rahastot	497		
Edellisten tilikausien voitto	474		
Edellisten tilikausien tappio	475		
Tilikauden voitto	476		
Tilikauden tappio	477		
Verotettava tulos	—		
Verotuksessa vahvistettava tappio	—		
Verovapaat tuotot	—		
Verotuksessa vähennyskelpottomat kulut	—		
Muut kirjanpidon ja verotuksen tulosten erot	—		
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	478		

VII Tilintarkastus

177 Tilintarkastus suoritettu			
1 Kyllä	2 Ei, sioitetaan myöhemmin	3 Ei, tilintarkastus la 4 §:n perusteella tilintarkastaja on jättänyt valitsematta.	
178 Sisältyykö tilintarkastuskertomus tilintarkastuslain 15 §:ssä tarkoitettuihin kielteisiin lausuntoihin, huomautuksiin tai lisätietoihin?	2 Ei	1 Kyllä	

VIII Omistumuutos ja tappiot (Tämä kohta on aina täytettävä.)

Omistajien on osakkeista tai osuuksista yli puolet vaihtanut omistajaa? Merkitse kyllä, jos yli puolet on vaihtanut omistajaa uuden vuoden alkuun tai uuden vuoden alkuun.			
Merkitse kyllä myös, jos yli puolet on vaihtanut omistajaa uuden vuoden alkuun tai uuden vuoden alkuun.			
179 2 Ei 1 Kyllä			
Verotus, jolla 531 ualio on tapattu:			